

POLA PEMILIKAN TANAH
KAMPUNG MELAYU MAJIDEE, JOHOR BAHRU
DAN IMPLIKASI SOSIO-EKONOMI

OLEH

"KEMUDHURATAN DAN KEMERIAHAN PENERANGAN"

- IDU KU (PU) ABU BAKAR BIN AWANG TANG TERSEYANG,
- AYAH KU (AWANG ABDUL RAHMAN) YANG DIKENANG,
- MAK LAM (MAKLAN) DAN MAK HANNAH YANG DIHORMATI,
- ABANG-ABANG KU, KHALID, MOHAMMAD DAN HANIS,
- KAKAWAKAK KU, ANITA DAN KAHARATI,
- ADIK-ADIK KU LATIHAN ILMIAH BAGI MEMENUHI SEBAHAGIAN DARIPADA SYARAT-SYARAT UNTUK IJAZAH SARJANA MUDA SASTERA
- CUK DAIWA HAJI HANNAH YANG KEMUDHURATAN AKAN DIRI KU.

" BERKUGA TUJUAN KINI KITA SEMUA MENDAPAT KEMERIAHAN
DARI ALLAH (S.M.T) SELAMANYA "

JABATAN ANTROPOLOGI DAN SOSIOLOGI
UNIVERSITI MALAYA
KUALA LUMPUR

SESSI 1984/85

PENGHARGAAN

Segala puji-pujian kehadrat Allah s.w.t. kerana dengan sifat-Nya Yang Maha Pemurah dan Maha Mengasihani, memberi nikmat kepada saya untuk menyiapkan latihan ilmiah ini dengan sempurna.

Saya juga merasa terhutang budi kepada Profesor Dr. Syed Husin Ali, Pensyarah di Instituti Pengajian Tinggi, Universiti Malaya selaku penyelia latihan ilmiah ini yang telah banyak memberi bantuan berupa tunjuk ajar, bimbingan dan panduan, pandangan, idea dan teguran-teguran membina sehingga siapnya latihan ilmiah ini. Dengan rasa sungguh besar hati saya mengucapkan ribuan terima kasih kepada beliau seikhlas-ikhlasnya.

Tidak lupa juga ribuan terima kasih saya kepada semua mereka-mereka yang telah terlibat dalam membantu saya dalam menjayakan usaha saya ini, seperti yang tersebut di bawah ini :-

- Ibu dan keluarga saya serta Cik Salwa yang telah memberi dorongan dan galakan serta sebagai sumber semangat saya.
- Pihak Instituti Pengajian Tinggi, Universiti Malaya yang memberi bantuan kewangan kepada saya.
- Pihak Majlis Perbandaran Johor Bahru (MPJB) terutamanya kepada Tuan Haji Ishak (Ketua Jabatan Bahagian Penilai), Cik Inganah serta para pegawai dan kakitangan Bahagian Penilai MPJB.
- Kepada Cik Zainon (Pegawai Pendaftar, Bahagian Pendaftaran dan Rekod Pejabat Tanah dan Galian, Johor Bahru), Puan Marita serta kakitangan dan sahabat-sahabat di Pejabat Tanah dan Galian, Johor Bahru.
- Kepada penduduk-penduduk Kg. Melayu Majidee yang sudi bekerjasama memberikan maklumat dan sudi ditemuduga secara informal.

- Juga kepada para pensyarah, kakitangan jabatan dan rakan-rakan seperjuangan di Jabatan Antropologi dan Sosiologi, Universiti Malaya.
- Akhir sekali kepada Puan Latifah (A & Z Institiut) yang sudi menaip latihan ilmiah ini.

Semuga usaha ini mendapat keredhaan Allah s.w.t.

Amin.

ABU BAKAR BIN AWANG

ASRAMA MENARA BUDI/ KOLEJ KEDUA

UNIVERSITI MALAYA,

KUALA LUMPUR.

SINOPSIS

Kajian ini ialah mengenai Pola-pola Pemilikan Tanah di sebuah kampung baru iaitu Kampung Melayu Majidee, Johor Bahru. Tumpuan kawasan yang dipilih ialah pusat kampung yang telah mengalami pembangunan yang pesat dari segi kemudahan infrastruktur dan menjadi tumpuan penduduk.

Kajian ini mengandungi 6 bab di mana tiap-tiap bab membicarakan topik-topik tertentu seperti yang berikut:-

Bab 1: Pendahuluan

Dalam bab ini pengkaji membicarakan tentang tujuan kajian, bidang kajian, metode kajian yang digunakan dan masalah-masalah yang dihadapi semasa menjalankan kajian.

Bab 2: Latarbelakang Tempat Kajian

Bab ini membicarakan tentang kedudukan taraf tanah kawasan kajian di dalam Majlis Perbandaran Johor Bahru, kedudukan geografinya, sejarah kawasan kajian, struktur pentadbiran dan penduduknya serta pemilikan tanah secara umum.

Bab 3: Pola-pola Pemilikan Tanah

Pengkaji membicarakan tentang pola-pola pemilikan tanah dari segi pemilikan lot dan keluasan mengikut kategori pemilik awal dan akhir dan perbandingannya, pemilikan lot dan keluasan mengikut saiz dan perbandingannya mengikut kategori pemilik, membicarakan tentang pemilikan tanah secara khusus mengikut kategori pemilik dan jantina, perkongsian milik tanah dan perkara-perkara yang berkaitan dengan pemilikan tanah seterusnya.

Isi Kandungan

Penghargaan		i
Sinopsis		iii
Daftar Kandungan		vi
Senarai Jadual		viii
Peta 1		x
Bab 1	Pendahuluan	1
	1.1 Tujuan Kajian	3
	1.2 Bidang Kajian	4
	1.3 Metode Kajian	6
	1.4 Masalah Kajian	9
Bab 2	Latarbelakang Tempat Kajian	12
	2.1 Kawasan Rizab Melayu Majlis Perbandaran Johor Bahru	12
	2.1.1 Ciri-ciri Fizikal	13
	2.1.2 Perletakan dan Saiz	13
	2.1.3 Gunatanah Semasa di Rizab Melayu	14
	2.2 Kegunaan Tanah Masakini di MPJB	16
	2.3 Kedudukan Geografi Kg. Melayu Majidee	17
	2.4 Latarbelakang Sejarah Kg Melayu Majidee	18
	2.5 Struktur Pentadbiran dan Penduduk Masakini	20
	2.6 Pemilikan Tanah Secara Umum	22
Bab 3	Pola-pola Pemilikan Tanah	
	3.1 Pola-pola Pemilikan Tanah	26
	A) Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Awal	26
	B) Pemilikan Lot Mengikut Kategori Pemilik Akhir	28

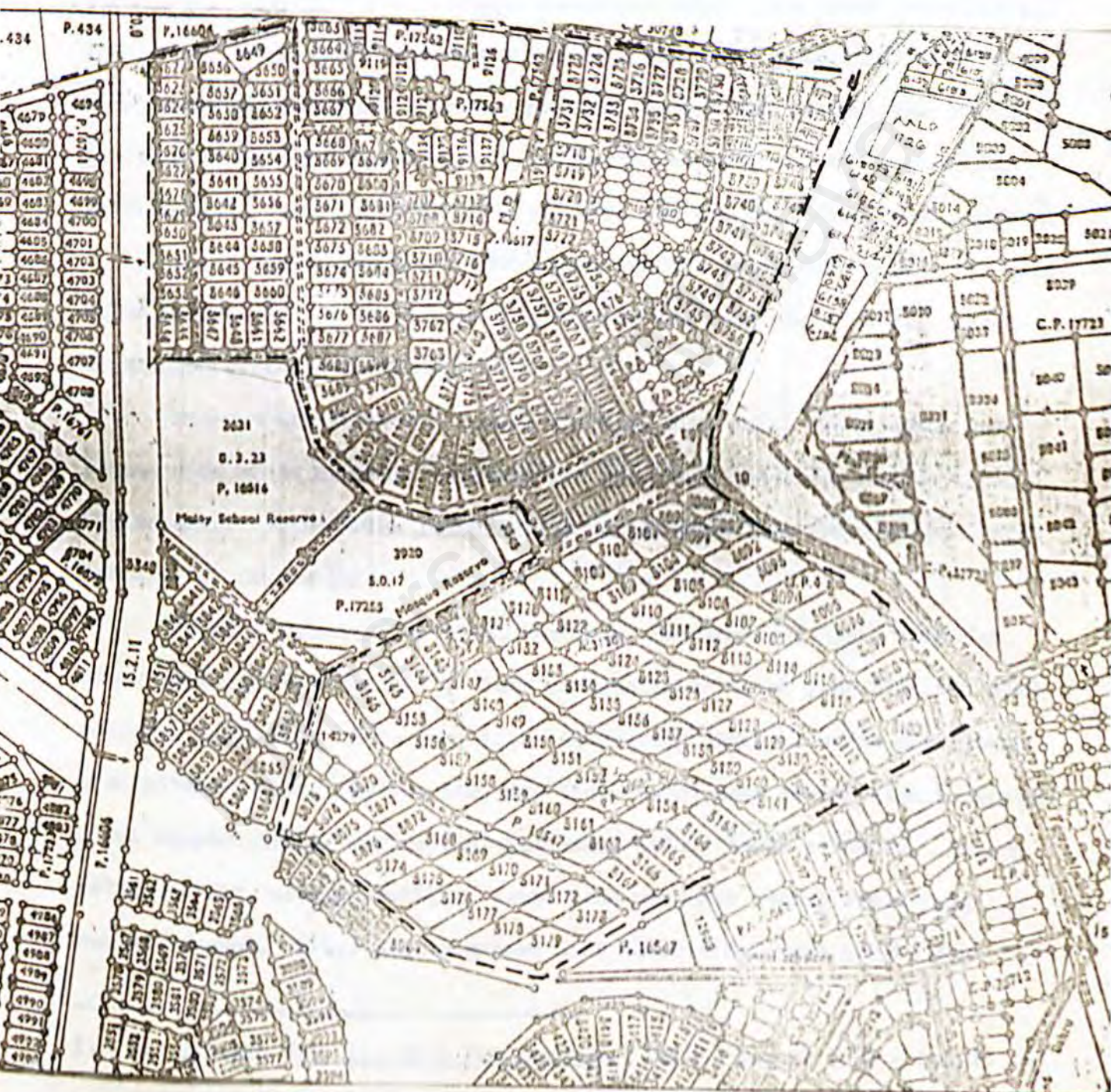
C)	Pemilikan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Akhir	29
D)	Perbandingan Antara Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik	29
E)	Perbandingan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Awal Dan Akhir	31
F)	Pembahagian Milik Tanah Mengikut Saiz	34
G)	Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz	34
H)	Perbandingan Antara Jumlah Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz	37
I)	Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Dan Saiz	38
3.2	Pemilikan Tanah	41
A)	Pemilikan Tanah Persendirian Mengikut Saiz	41
B)	Pemilikan Lot Tanah Persendirian Mengikut Saiz	42
C)	Pemilikan Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Saiz	42
D)	Perbandingan Antara Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz Bagi Tanah Persendirian	43
E)	Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Peringkat Awal	44
F)	Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Tanah Persendirian Di Peringkat Akhir	46
G)	Perbandingan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Awal Dan Akhir Tanah Persendirian	47
H)	Pemilikan Tanah Persendirian Mengikut Bilangan Lot Yang Dimiliki	49
I)	Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Bilangan Lot Yang Dimiliki	50
J)	Bilangan Kes Mengikut Bilangan Orang Yang Berkongsi Dalam Satu Lot	52
K)	Jumlah Pemilik Secara Keseluruhan Tanah Persendirian	53
3.3	Tanah Kepunyaan Kerajaan Negeri	55
A)	Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz Tanah Kerajaan Negeri	57

3.4	Tanah Kepunyaan Syarikat Persendirian	...	59
Bab 4	Perubahan Pemilikan Tanah	...	61
4.1	Pendaftaran Hakmilik Tanah	...	61
A)	Tahun Pendaftaran Tanah Pemilik Awal	...	62
B)	Tahun Daftar Tanah Pemilik Akhir	...	64
C)	Pindah milik Lot Dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik	...	66
D)	Kekerapan Pindah Milik	...	68
E)	Jenis Pindah Milik Tanah Terakhir	...	71
F)	Pemilikan Tanah Dalam Gadaian	...	74
G)	Institusi-institusi Yang Menerima Gadaian	...	75
H)	Taraf Zon Tanah	...	78
I)	Kegunaan Tanah Dan Bentuk Struktur Binaan Di Atas Tanah	...	81
J)	Nilai Tanah	...	83
Bab 5	Implikasi Sosial Dan Ekonomi	...	85
Bab 6	Kesimpulan	...	95
Bibliografi			41
1.12	Tahunan Lot Tanah Persendirian Mengikut Saiz	...	42
3.13	Tahunan Pemilikan Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Saiz	...	43
3.14	Tahunan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz Bagi Tanah Persendirian	...	43
3.15	Tahunan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Di Peringkat Awal Tanah Persendirian	...	45
3.16	Tahunan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Tanah Persendirian Di Peringkat Akhir	...	46

2.1	Agihan Rizab Melayu Di MPJB	...	...	...	15
2.2	Corak Kegunaan Tanah Di MPJB	...	...	...	16
2.3	Taburan Kegunaan Tanah Masakini Di MPJB	...	...	...	17
2.4	Taburan Lot Mengikut Jalan Dan Lorong	...	...	...	25
3.1	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Awal	...	...	...	27
3.2	Taburan Pemilikan Lot Mengikut Kategori Pemilik Akhir	...	...	...	28
3.3	Taburan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Akhir	...	...	...	29
3.4	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Akhir	...	...	...	30
3.5	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Awal Dan Akhir	...	...	...	31
3.6	Taburan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz	...	...	...	35
3.7	Taburan Lot Mengikut Saiz	...	...	...	36
3.8	Taburan Keluasan Mengikut Saiz	...	...	...	36
3.9	Taburan Jumlah Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz	...	...	...	37
3.10	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Dan Saiz	...	...	...	40
3.11	Taburan Tanah Persendirian Mengikut Saiz	...	...	...	41
3.12	Taburan Lot Tanah Persendirian Mengikut Saiz	...	...	...	42
3.13	Taburan Pemilikan Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Saiz	...	...	...	43
3.14	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz Bagi Tanah Persendirian	...	...	...	43
3.15	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Di Peringkat Awal Tanah Persendirian	...	...	...	45
3.16	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Jantina Tanah Persendirian Di Peringkat Akhir	...	...	...	46

3.17	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Tanah Persendirian Di Peringkat Awal Dan Akhir Mengikut Jantina ...	47
3.18	Taburan Pemilikan Tanah Persendirian Mengikut Bilangan Lot Yang Dimiliki ...	50
3.19	Taburan Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Bilangan Lot Yang Dimiliki ...	51
3.20	Taburan Kes Mengikut Bilangan Orang Yang Berkongsi Dalam Satu Lot ...	52
3.21	Taburan Jumlah Pemilik Tanah Persendirian Secara Keseluruhan ...	54
3.22	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Mengikut Saiz Tanah Kerajaan Negeri ...	57
3.23	Taburan Pemilikan Lot Dan Keluasan Tanah Syarikat Persendirian ...	59
4.1	Taburan Tahun Daftar Tanah Pemilik Akhir ...	64
4.2	Taburan Tahun Daftar Tanah Pemilik Akhir ...	64
4.3	Taburan Pindah Milik Lot Dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik ...	67
4.4	Taburan Kekerapan Pindah Milik ...	69
4.5	Taburan Jenis Pindah Milik Tanah Terakhir ...	72
4.6	Taburan Pemilikan Tanah Dalam Gadaian ...	74
4.7	Institusi-institusi Yang Menerima Gadaian ...	76
4.8	Taburan Tanah Mengikut Tarad Atau Zon ...	79
4.9	Taburan Bentuk Struktur Binaan Atas Tanah ...	81

Peta 1; Peta Taburan Lot Tanah Kawasan Kajian.



Sumber : Bahagian Penilai ,Majlis Perbandaran Johor Bahru.

BAB 1

PENDAHULUAN

Dalam keadaan masa sekarang ini, tanah telah menjadi sebahagian daripada bentuk harta sangat bernilai. Seseorang yang memiliki sekeping tanah atau sebidang tanah dianggap mempunyai modal atau saham untuk hidup. Ini kerana dengan pemilikan tersebut, berbagai usaha akan dapat dilakukan untuk memenuhi keinginan ekonomi, politik, sosial dan sebagainya. Sesuai-lah dengan apa yang diperkatakan oleh ramai pengkaji bahawa tanah adalah satu daripada faktor pengeluaran yang amat penting dalam kehidupan manusia.

Akibat kepentingan itu perlumbaan berlaku untuk mendapatkan hartanah. Dalam keadaan inilah berlakunya pengumpulan dan penglucutan milik tanah dikalangan golongan tertentu.

Sejarah Malaysia masa lampau dan masa kini jelas menunjukkan perbezaan yang nyata mengenai perkembangan pemilikan tanah dan konsep tanah itu sendiri. Titik tolak perubahannya adalah pada masa pemerintahan barat bertapak di negara ini.

Sebelum pemerintahan barat bertapak, terdapat dua jenis kumpulan orang yang memiliki tanah⁽¹⁾. Yang pertama ialah tanah yang dimiliki oleh golongan bangsawan. Satu lagi ialah tanah yang dimiliki serta dikerjakan oleh petani-petani. Ketika itu juga tidak wujud asas sosial atau keagamaan untuk mempertahankan hak ke atas mana-mana bidang tanah tertentu. Dengan ertikata lain, konsep pemilikan tanah pada masa itu adalah suatu yang sangat longgar. Nilai dan tanggapan atas tanah dikalangan mereka juga

1. Dr. S.Husin Ali, Apa Erti Pembangunan. DBP K. Lumpur 1979 - hal 21

adalah berbeza. Perubahan-perubahan atas nilai dan kegunaan tanah mula berlaku selepas kemasukan tanaman jualan, penyerapan ekonomi kewangan dan penambahan bilangan penduduk di kampung-kampung.

Tanah semakin bertambah penting apabila sistem Torrens dijalankan. Konsep tanah telah menjadi ketat di bawah sistem Torrens di mana tanah yang hendak dikeluarkan mestilah terlebih dahulu diukur, ditanda dan didaftarkan miliknya dalam buku Daftar Mukim⁽²⁾. Pendaftaran ini memudahkan proses menentukan hak dan memungut hasil. Manakala cara untuk mengumpul tanah ialah dengan memohon dan mendapatkan tanah baru di samping dengan cara pembelian dan perwarisan. Perkembangan selanjutnya menunjukkan bahawa terdapat faktor-faktor yang menggalakan pengumpulan tanah, iaitu wujudnya dorongan ekonomi dan sosial dan institusi-institusi yang memungkinkan atau menggalakan pengumpulan tanah tersebut.

Perbandingan dari masa ke masa juga telah menunjukkan bahawa berbagai golongan orang dari berbagai bidang telah menumpukan perhatian yang serius ke atas tanah dan permasalahan yang bersangkutan dengannya. Pengkaji-pengkaji masyarakat, ahli-ahli ekonomi, ahli-ahli politik dan sebagainya telah melihat kepentingan tanah dalam kehidupan manusia dari berbagai sudut dan membuat spekulasi mengenainya di masa akan datang. Sehubungan dengan itu, kajian yang pengkaji jalankan ini adalah untuk mendapatkan gambaran yang lebih nyata mengenai pola pemilikan tanah di Kampung Melayu Majidee.

2. Ibid hal. 23

Seterusnya dalam bab ini pengkaji akan membincangkan mengenai tujuan kajian, metode kajian dan masalah-masalah kajian yang dihadapi semasa menjalankan kajian.

1.1 Tujuan Kajian

Tujuan utamanya ialah untuk melihat dan menjelaskan tentang pola-pola pemilikan tanah di kampung tersebut. Memandangkan kampung ini baru dan terletak di dalam kawasan Majlis Perbandaran Johor Bharu yang sedang pesat membangun, ia menerima kesan yang agak nyata akibat kepesatan-kepesatan pembangunan bandar tersebut. Oleh itu dengan kajian ini dapat dilihat jenis-jenis pemilik, keaktifan atau kekerapan pindah-milik, penguasaan pemilikan, kegunaan tanah dan perkara-perkara yang bersangkutan dengannya.

Kajian ini juga sedikit sebanyak penting untuk kajian-kajian yang akan datang, samada untuk perbandingan dari segi masa ataupun perbandingan antara kampung-kampung yang lain. Pengkajian seperti ini adalah sangat penting berdasarkan kepada akibat bahawa tanah sangat penting sebagai tapak kediaman dan sumber yang memenuhi keperluan sosial.

Kajian ini juga bertujuan untuk melihat pola pemilikan tanah di-peringkat awal dan akhir bagi mencari perbezaan yang berlaku dalam jangka masa tersebut dari aspek pemilikan tanah. Perbezaan tersebut adalah samada dari segi kategori pemilik ataupun juga dari segi jantina. Disamping itu kajian juga adalah bertujuan melihat bagaimana kedudukan tanah rizab Melayu tersebut dari segi kepenggunaannya pada masa sekarang

yang mana telah terdapat beberapa perubahan dari segi taraf dan kegunaannya.

Kajian ini juga akan cuba menghuraikan kepentingan tanah di kawasan kajian dari segi hubung kaitnya dengan pembangunan daerah dan kesenyesannya. Selain itu diharapkan juga agar kajian ini mendapat perhatian dari pihak-pihak tertentu seperti Unit Perancang Bandar dan Desa serta Pihak berkuasa Perancang Tempatan bagi membuat sesuatu rancangan dan menerangkan dasar dan cadangan-cadangan am berkenaan pemajuan dan penggunaan tanah di kawasan ini.

Kesimpulannya bahawa kajian ini bukan sahaja untuk memenuhi syarat bagi mendapatkan ijazah dari segi akademik, tapi juga untuk kepentingan kawasan kajian dan juga untuk menambahkan lagi hasil kajian yang berkaitan dengan pemilikan tanah. Ini kerana perkara yang bersangkutan dengan tanah dan pemilikan tanah bukan lagi sesuatu yang mudah tapi adalah sesuatu yang kompleks dan akan melibatkan beberapa aspek kehidupan lain apabila kita membicarakannya.

1.2 Bidang Kajian

Proses Pembandaran atau urbanisasi yang berlaku di bandar-bandar utama di negara ini telah memberi kesan ke atas kawasan sekitarnya. Antara kesan yang sering diperkatakan ialah tentang masalah kekurangan ruang untuk menampung kepesatan pembangunan sosio-ekonomi, termasuklah penyediaan pertempatan penduduk yang semakin bertambah. Masalah kekurangan ruang dan tanah ini pula mengakibatkan berlakunya masalah-masalah lain seperti setingan dan ketidakkelesaan tempat tinggal, kemiskinan di suatu

pihak dan pengumpulan hakmilik tanah di suatu pihak lain serta berlakunya kenaikan harga jualbeli tanah yang terlalu tinggi. Oleh itu kajian ini adalah merupakan suatu kajian di dalam bidang tanah yang merangkumi soal-soal pemilikan tanah dari segi kategori pemilik dan jantina pemilik, serta soal pindahmilik tanah dan kekerapan pindahmilik dan penggunaannya. Kajian juga cuba melihat taburan pemilikan lot dan keluasan tanah yang dimiliki oleh satu-satu kategori pemilik. Di samping itu, pengkaji juga akan cuba mencari sebab-sebab berlakunya penguasaan oleh sesuatu pihak ke atas pemilikan lot dan keluasan tanah.

Bidang tanah yang dikaji ini merupakan tanah perumahan untuk orang-orang Melayu pada amnya, iaini yang telah digazetkan sebagai Rizab Melayu. Kajian bidang tanah kampung baru ini sebenarnya amat kurang sekali dilakukan oleh pengkaji-pengkaji kerana kebanyakannya lebih gemar menjalankan kajian dalam bidang tanah di bandar-bandar dan di kampung-kampung pendalaman atau yang mengalami sesuatu kes yang menarik perhatian mereka dan masyarakat. Oleh itu pengkaji mengambil langkah untuk mengkaji dan melihat kedudukan tanah di kampung baru yang terletak di dalam kawasan bandar yang sedang pesat membangun.

Namun demikian bukanlah bermakna pengkaji menjalankan kajian ke atas keseluruhan kawasan kampung baru ini. Pengkaji hanya memilih satu kawasan yang merupakan kedudukan yang paling strategik dari segi pembangunannya. 'Kawasan kajian' ini menjadi tumpuan penduduk kampung tersebut kerana terdapatnya keperluan-keperluan masyarakat seperti masjid, sekolah, pasar dan lain lagi.

Jelasnya di sini bahawa kajian ini ialah dalam bidang tanah di sebuah kampung baru iaini Kampung Melayu Majidee. Disamping itu pengkaji akan membicarakan juga beberapa perkara yang bersangkutan dengan bidang tersebut.

1.3 Metode Kajian

Dalam usaha menjalankan sesuatu kajian dalam apa juga bidang, metode atau kaedah yang digunakan adalah amat penting untuk menentukan kajian itu benar-benar berjaya. Ini kerana kaedah yang sesuai akan menghasilkan data yang tepat, sebaliknya jika kaedah yang digunakan tidak sesuai akan menghasilkan data yang tidak tepat dan boleh dipersoalkan kesahihannya. Malahan ada pengkaji yang mengatakan bahawa kaedah adalah lebih penting dalam sesuatu kajian daripada teori.

Dalam kajian mengenai pola-pola pemilikan tanah di Kampung Melayu Majidee ini pengkaji telah menggunakan beberapa kaedah yang didapati sesuai dan dapat memberikan data-data yang pengkaji perlukan.

1. Pemerhatian dan Pilot Survey

Untuk mendapatkan kawasan yang sesuai, pengkaji telah terlebih dahulu membuat pemerhatian ke atas keseluruhan kampung, kemudiannya membuat 'pilot survey' dari jalan ke jalan dan dari lorong ke lorong untuk memastikan lot-lot tanah yang akan diambil sebagai bahan. Oleh kerana pengkaji tinggal berhampiran dengan kawasan kajian maka tidak timbul masalah untuk memerhati dan melakukan 'pilot survey'. Hasil dari pemerhatian dan 'pilot survey' itu pengkaji dapat membuat pemetaan secara kasar mengenai lot-lot yang terpilih sebagai bahan kajian.

2. Pengumpulan Data

Usaha pertama yang dilakukan bagi mengumpul data ialah meneliti fail-fail Cukai Harta dan Buku Senarai Nilai di pejabat Penilai Majlis Perbandaran Johor Bharu. Dari fail-fail dan buku tersebut pengkaji dapat mengenalpasti pemilik akhir tanah-tanah di kawasan kajian. Pengkaji juga mendapatkan nombor-nombor lot dan geran tanah bagi tanah yang terpilih untuk langkah selanjutnya.

Seterusnya Pengkaji menggunakan nombor-nombor lot dan nombor geran tersebut untuk meneliti pemilik-pemilik awal dan selepasnya di dalam geran-geran tanah yang diperolehi di Pejabat Tanah dan Galian Johor Bahru. Butir-butir yang terdapat dari geran-geran tanah tersebut diteliti dan dianalisis untuk mengenalpasti keadaan yang sebenarnya. Butir-butir yang terdapat di dalam geran tanah sebenarnya adalah lebih tepat dan lebih lengkap kerana ia mengandungi nama-nama pemilik awal hingga kepada pemilik akhir dan perkembangan-perkembangan yang berlaku seterusnya ke atas tanah tersebut.

Jelasnya di sini bahawa usaha mengumpul data untuk kajian, kaedah utama yang digunakan ialah 'menganalisis dokumen'. Dokumen-dokumen tersebut dianalisis, dengan terlebih dahulu memahami semua konsep-konsep yang digunakan dalam bidang tersebut.

3. 'Library Research'

Untuk menambahkan data dan butir-butir mengenai kajian pengkaji juga menjalankan kaedah pembacaan dari buku-buku dan hasil-hasil tulisan seperti latihan ilmiah oleh pengkaji yang lebih awal. Bahan-bahan

tersebut bukan sahaja memberikan butir tambahan tapi juga memberikan pedoman kepada pengkaji untuk menulis latihan ilmiah ini.

Selain itu pengkaji juga mengambil butir-butir dari Tapuran Perancangan Pelan Struktur Bandar Johor Bahru, Mukim Plentong dan Pasir Gudang untuk mengenalpasti kedudukan sebenar Majlis Perbandaran Johor Bahru dan Kampong Melayu Majidee secara kasar.

4. Temubual Tidak Formal

Kaedah temubual tidak formal itu juga adalah kaedah yang penting dalam kajian ini. Ini kerana melalui temubual ini pengkaji dapat memahami lebih mendalam lagi berkenaan dengan bidang kajian, terutamanya mengenai konsep-konsep yang berkaitan dengan tanah, perjalanan pentadbiran dan pengurusan pemilikan tanah dan masalah-masalah serta perkara-perkara lain yang bersangkutan dengannya.

Temubual tidak formal ini berlaku antara pengkaji dengan para pegawai dan kakitangan Pejabat Penilai MPJB dan Pejabat Tanah Dan Galian, Johor Bahru. Temubual ini juga adalah secara tidak tersusun atau 'unstructured Question' iaini apabila pengkaji menghadapi masalah secara tiba-tiba.

Selain itu pengkaji juga melakukan temubual tidak formal dengan soalan yang tidak tersusun bersama beberapa orang penduduk asal kampung tersebut untuk mendapatkan latarbelakang sejarah kampung dan perkembangannya.

Kesimpulan dari kesemua kaedah yang digunakan ini, pengkaji padukan sebagai landasan semasa menganalisis data dan menulis latihan ilmiah ini. Pengkaji juga dapati bahawa kaedah dan teknik yang digunakan ini amat sesuai dan relevan untuk mendapatkan butir-butir yang tepat.

1.4 Masalah Kajian

Setiap kajian yang dijalankan akan pasti menghadapi masalah. Masalah-masalah itu adalah cabaran kepada setiap pengkaji yang terlibat samada dari segi mengumpul data atau yang lainnya. Ianya adalah sukar untuk dielakan, lebih-lebih lagi kepada pengkaji yang baru dalam lapangan. Kajian pola-pola pemilikan tanah di Kampung Melayu Majidee ini telah dimulakan pada 18hb April dan berakhir pada 29hb Mei 1984. Berbagai masalah telah dihadapi semasa kajian tersebut dijalankan. Dalam hal ini pengkaji telah membahagikan masalah tersebut kepada dua kumpulan, iaitu mengikut tempat di mana sumber data didapati iaini di dua buah jabatan yang berkenaan.

Masalah-masalah di Jabatan Penilai, Majlis Perbandaran Johor Bahru

- i) Kesulitan untuk mendapatkan fail-fail cukai harta - fail-fail yang diperlukan untuk melihat pemilik akhir, jenis rumah dan kegunaan tanah yang terakhir. Oleh kerana jabatan ini sedang dalam proses penilaian semula cukai harta seluruh Johor Bahru, maka sebilangan besar fail-fail yang pengkaji perlukan juga digunakan oleh juruteknik-juruteknik penilai yang terlibat. Oleh itu kerja-kerja penelitian fail-fail itu seringkali terhenti hingga tugas penilaian selesai dijalankan.
- ii) Data-data pindah milik dalam fail cukai harta seringkali tidak lengkap dan berlainan dengan yang terdapat dalam geran tanah di Pejabat tanah dan Galian. Terutamanya dalam hal pemilik akhir. Ini kerana pindah milik yang berlaku seringkali tidak dilaporkan kepada jabatan penilai tersebut.

- iii) Hanya sebilangan kecil fail cukai harta yang mempunyai surat pindah milik tanah yang berlaku. Surat ini perlu bagi pengkaji untuk meneliti jenis pindah milik yang berlaku.
- iv) Kedapatan banyak fail-fail yang tidak mempunyai nombor geran bagi lot tanah tersebut dan ini menyebabkan pengkaji terpaksa merujuk pula kepada Pejabat Tanah Daerah.
- v) Masalah kesalahan ejaan atas nama-nama pemilik tanah yang sebenar. Ejaan nama pemilik sering berlainan antara satu lapuran dengan lapuran yang lain dalam fail-fail cukai harta tersebut.
- vi) Pengkaji terpaksa meminta bantuan dari pencari fail untuk mendapatkan sesuatu fail yang berkenaan kerana kawasan menyimpan fail adalah juga kawasan larangan kepada orang luar. Masalah yang timbul ialah perasaan simpati pengkaji di atas pencari fail yang terpaksa bekerja lebih keras untuk membantu pengkaji disamping tugas hariannya.

Masalah-masalah di Pejabat Tanah dan Galian, Johor Bahru

- i) Masalah membaca tulisan jawi (tulisan tangan) di dalam geran-geran tanah yang lama dan hampir pudar. Ini menyebabkan pengkaji memakan masa yang agak lama untuk meneliti satu-satu geran lama tersebut dengan meminta bantuan dari kakitangan pejabat yang telah mahir dengan keadaan begitu.
- ii) Masalah nombor lot dan nombor geran yang sama, walaupun kedudukan tanah tersebut adalah berbeza kawasannya. Pengkaji terpaksa merujuk kepada pejabat Tanah Daerah untuk memastikan kedudukan sebenarnya.

iii) Masalah percanggahan konsep dan istilah yang digunakan antara Pejabat Tanah dan Galian dengan Jabatan Penilai MPJB. Namun demikian pengkaji dapat mengatasinya dengan bantuan dari kakitangan pejabat tersebut.

Segala masalah yang timbul semasa menjalankan kajian itu dapat pengkaji atasi dengan bantuan dan penerangan dari para pegawai dan kakitangan kedua-dua jabatan tersebut. Kerjasama mereka sangat-sangat pengkaji hargai, lebih-lebih lagi dalam perkara kebenaran mendapatkan dan meneliti fail-fail, geran-geran tanah dan dokumen-dokumen yang pengkaji perlukan secara percuma. Biasanya setiap individu atau badan-badan tertentu yang ingin melihat dokumen-dokumen tersebut adalah dikenakan bayaran yang telah ditentukan.

the Malay case - 8th April 1936)

Terdapat dua kategori tanah Rizab Melayu di Majlis Perbandaran

Johor Bahru:

i) hak milik Kerajaan Negeri

ii) hak milik Persendirian/Keluarga

Tanah Rizab Melayu hak Kerajaan Negeri adalah seluas 76.1 hektar atau

1% daripada keseluruhan⁽¹⁾ tanah Rizab Melayu. Manakala tanah Rizab Melayu milik persendirian ialah seluas 501.2 hektar atau 87%.

dari

1. Sumber ini didapati dari Pelan Strategik MPJB (URS).

BAB 2

LATARBELAKANG TEMPAT KAJIAN

Dalam bab ini pengkaji akan membicarakan tentang latarbelakang tempat kajian bagi menggambarkan kedudukan sebenarnya dari beberapa segi yang difikirkan perlu oleh pengkaji.

2.1 Kawasan Rizab Melayu Majlis Perbandaran Johor Bahru

Memandangkan Kampung Melayu Majidee ini adalah tergolong di dalam kategori Tanah Rizab Melayu, maka adalah perlu beberapa perkara dijelaskan di sini. Rizab Melayu adalah sepertimana yang terdapat ialah:

"Malay Reservation" means a Malay Reservation duly declared and gazetted under the provisions this enactment" (An enactment to prevent interests in land from passing out of the hand of the Malay race - 8th April 1936)

Terdapat dua kategori tanah Rizab Melayu di Majlis Perbandaran Johor Bahru:

- i) hak milik Kerajaan Negeri
- ii) hak milik Persendirian/Swasta

Tanah Rizab Melayu hak Kerajaan Negeri adalah seluas 76.1 hektar atau 13% daripada keseluruhan⁽¹⁾ tanah Rizab Melayu. Manakala tanah Rizab Melayu milik persendirian ialah seluas 501.2 hektar atau 87%.

dari

I. Angka ini didapati Unit Pelan Struktur MPJB (UPS).

2.1.1 Ciri-ciri Fizikal

Kawasan Rizab Melayu ini mempunyai sifat-sifat kelainan yang menyebabkan ia berbeza dengan kawasan lain yang sedang membangun di dalam bandar. Lokasinya yang bercorak kedesaan dengan bangunan-bangunan kayu yang berselerak di dalam kawasan perkarangan yang luas menimbulkan gambaran kawasan-kawasan yang seumpama ini telah ketinggalan di dalam peredaran ekonomi tempatan. Di Majlis Perbandaran Johor Bahru kawasan Rizab Melayu yang terlibat mempunyai ciri-ciri tersebut ialah seperti Kg. Datuk Hj. Osman Saat, Kg. Datuk Sulaiman Mentri, Kg. Bakar Batu, Kg. Melayu Majidee, Kg. Pasir, Skudai Kiri dan Skudai Kanan. Walaupun demikian pada hakikatnya bahawa kawasan tersebut tidaklah terlalu ketinggalan kerana telah ada beberapa ciri yang menunjukkan bahawa ianya dalam proses peralihan antara desa ke bandar. Antara ciri-ciri transisinya seperti bentuk binaan struktur bangunan, kemudahan-kemudahan infrastruktur, cara hidup dan pekerjaan penduduknya yang moden.

2.1.2 Perletakan dan Saiz

Jumlah keluasan Rizab Melayu yang sedia ada di MPJB ialah kira-kira 594.6 hektar, iaitu 4.9% daripada keluasan tanah di MPJB secara keseluruhannya.⁽²⁾ Saiz-saiz lot berbeza dari 3.0 hektar ke 392.7 hektar bagi lot yang besar. Agihan perletakan kawasan Rizab Melayu tersebut ditunjukkan di dalam Rajah 1.

2. Keluasan tanah MPJB ialah 11,949 hektar (menurut UPS MPJB)

2.1.3 Gunatanah Semasa di Rizab Melayu

Secara amnya, kawasan ini dipergunakan dengan sepenuhnya. Tapi terdapat juga tanah-tanah kosong yang berupa tanah terbiar terpisah-pisah membentuk 73.3 hektar atau 12.0% daripada seluruh kawasan Rizab Melayu. Walau bagaimanapun 24.8 hektar daripada tanah kosong itu telah dirancang untuk dimajukan sebagai kawasan perumahan awam. Saiz dan agihan guna tanah semasa ditunjukkan di dalam jadual 2.1.

Peratusan gunatanah asas ialah:-

Perumahan	-	79% (17% daripadanya adalah setinggan)
Perdagangan	-	0.5%
Lain-lain	-	4.5% (iaitu kawasan lapang untuk lipur diri dan lain-lain kemudahan awam)
Kosong/tidak dimajukan	-	12% (termasuk Larkin Jaya)

Paya dan kawasan yang seumpamanya

Hektar (Shar)

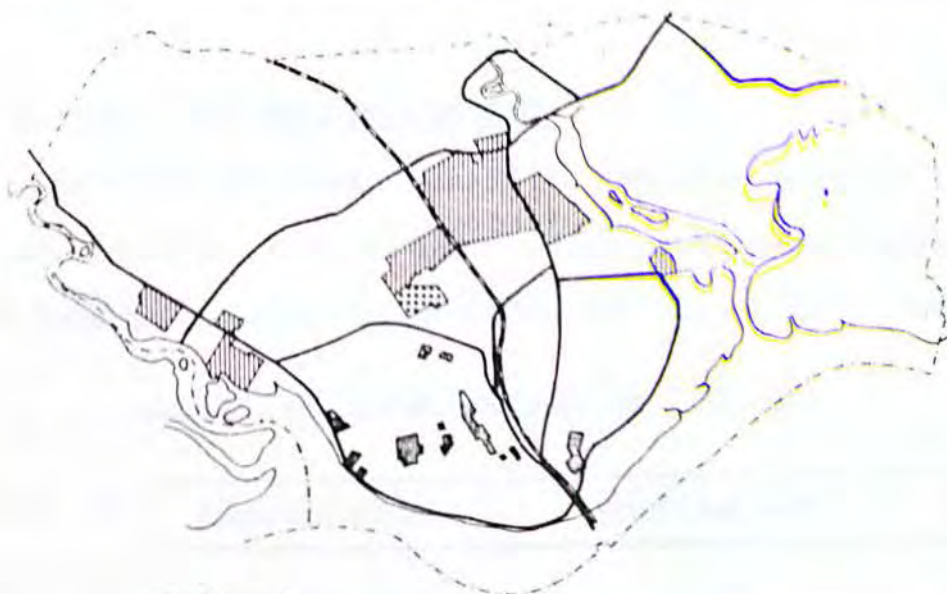
4%

Sumber: UPS, MPJB; hal. 185

Kejuruan	Hektar (Shar)	Peratusan	Kejuruan	Hektar (Shar)	Tahun
Jln. Pantai View	4.5	-	Eg. Pantai	36 (94.0)	1974
Jln. Bani	1.5	-	Jalan Kiri/	-	-
Jln. Cagar	1.5	-	Taman	31 (33.0)	1973
Jln. Larkin	1.2	-	Larkin Jaya	-	1974
Jln. Serapi	12.7	-	Eg. Keluar Melayu	-	-
Jln. Teluk A	29.0	-	Eg. Ulu	-	-
Jln. Ahi, Bani	71.7	-	Eg. Bani Melayu	-	-
Jln. Petrie	3.1	-	Eg. Dato Osman	170.5	1974
Jln. Marjani	17.5	1981	Eg. Pagar Baru	21 (53.0)	1976
Jln. Yong Uak	25.0 (26.1)	-	Larkin II	-	-
			(Jalan Marsh)	5.8 (26.0)	1974
Jumlah	73.3 (185.1)		Jumlah	348.8 (1070.5)	

Jumlah Rizab Melayu = 994.8 (1473) atau 4.0% daripada jumlah keluasan MPJ.

Sumber: UPS, MPJB; hal. 185



RAJAH 1
KAWASAN REZAB MELAYU.

TELAH DIWARTAKAN	BELUM DIWARTAKAN
TANAH PERSENDIRIAN	RUMAH KERAJAAN.
TANAH KERAJAAN	
TANAH KOSONG (akan di bangunkan oleh SEDC).	

SUMBER: UPS, JB, hal.184.

Jadual 2.1 Agihan Rizab Melayu di MPJB

Hakmilik Negeri	Hektar (Ekar)	Tahun Diwartakan	Hakmilik Persendirian	Hektar (Ekar)	Tahun Diwartakan
Jln. Strait View (ked. Kerajaan)	4.5 (11.0)	1975	Kg. Pasir	36 (90.0)	1954
Jln. Storey (Bkt. Cagar)	11.0 (27.1)	-	Skudai Kiri/ Kanan	55 (135.0)	1973
Jln. Larkin (Ked. Kerajaan)	5.2 (12.7)	-	Larkin Jaya		1974
Jln. Yahya Awal	29.0	-	Kg Melayu Majidee		
Jln. Abd. Rahman Andak	71.7	-	Kg Ubi		
Jln. Petrie/	3.1	1981	Kg. Dato Sulaiman Menteri	398 (970.5)	1949
Jln. Marianah	(7.5)	-	Kg. Dato Osman Saat		
Jln. Nong Chik	23.0 (58.1)	-	Kg. Bakar Batu	21 (53.0)	1956
			Larkin II (Rumah Murah)	8.8 (22.0)	1974
Jumlah	75.8 (188.1)		Jumlah	518.8 (1270.5)	

Jumlah Rizab Melayu - 594.6 (1458) atau 4.9% daripada jumlah keluasan MPJB.

Sumber: UPS, JB, hal. 185

2.2 Kegunaan Tanah Masa Kini di MPJB

Pada keseluruhannya, kawasan ini mempunyai ciri-ciri luar bandar dan kurang dari seperlima kawasannya termasuk di dalam 'kawasan yang belum dibangunkan'. Ini dapat dilihat dari jadual 2.2 di bawah.

Jadual 2.2 Corak Kegunaan Tanah di MPJB

Kegunaan Tanah	MPJB (hektar)	%
Telah dibangunkan	5,734	48
Pertanian	2,614	21.9
Tumbuhan semulajadi	2,008	16.8
Kuari	-	-
Belum dibangunkan	1,593	13.3
Jumlah	11,949	100

Sumber: UPS, JB, hal.47.

Dari jadual tersebut menunjukkan bahawa hampir separuh dari MPJB telah dibangunkan dan hanya 13.3% sahaja kawasan yang masih belum dibangunkan. Sedangkan 21.9% lagi adalah merupakan kawasan pertanian. 16.8% lagi adalah kawasan tumbuhan semulajadi yang kebanyakannya adalah hutan paya yang tumbuh di sepanjang sungai Tebrau dan sungai Skudai.

Untuk mengetahui dengan lebih jelas lagi tentang kegunaan tanah di MPJB sila lihat Jadual 2.3 selanjutnya. Dari jadual didapati bahawa 3,217.1 hektar atau 27.0% dari MPJB adalah untuk perumahan sedangkan 2,613.5 atau 22.0% lagi adalah untuk pertanian. Ianya diikuti oleh Tanah Berair, Institusi dan tanah kosong yang masing-masing terdiri di bawah 15% kegunaannya. Sedangkan yang lainnya pula hanya terdiri dari kurang 10 ribu hektar.

Walaupun demikian keadaan penggunaan tanah tersebut tidak akan tetap kerana dari semasa ke semasa akan berubah mengikut keperluan dan pembangunan.

Jadual 2.3 Taburan Kegunaan Tanah Masakini Di MPJB

Kegunaan Tanah	Keluasan (hektar)	% dari kawasan MPJB
Perumahan	3,217.1	27.0
Perniagaan	266.0	2.2
Institusi	1,391.9	11.6
Pertanian	2,613.5	22.0
Rekreasi/Kaw. Lapang	280.6	2.3
Perindustrian	409.1	3.4
Perkuburan	95.1	0.8
Tanah Kosong	1,342.3	11.2
Lain-lain Kegunaan	75.1	0.6
Tanah Paya	665.8	5.6
Tanah Berair (Selat Johor)	1,592.5	13.3
Jumlah	11,949.0	100.0

Sumber: UPS, JB, hal.48

2.3 Kedudukan Geografi Kg. Melayu Majidee

Kampung Melayu Majidee terletak di dalam Majlis Perbandaran Johor Bahru. Kedudukannya lebih kurang 6 km dari pusat bandar Johor Bahru. Keluasan keseluruhan kampung ini ialah 518.4 ekar atau 207.4 hektar. Ini bermakna kawasan ini ialah 0.2% dari keluasan keseluruhan Majlis Perbandaran Johor Bahru⁽³⁾.

3. Kawasan Metropolitan Johor Bahru meliputi keluasan sejumlah 114,257 hektar lihat Pelan Struktur MPJB - 1984 hal 8.

Kampung ini juga bersempadan dengan beberapa buah kampung yang juga kawasan perumahan Rizab Melayu seperti Kg. Datuk Hj. Osman Saat, Kg. Stulang Baru, Larkin Jaya, Kg. Ubi dan beberapa buah kampung lagi yang dipisahkan oleh jalanraya-jalanraya utama. Secara amnya juga dapat dikatakan bahawa kampung ini terletak di kawasan tanah tinggi, kerana tidak akan dinaiki banjir apabila hujan lebat turun jika dibandingkan dengan jiran-jirannya yang lain. Kedudukannya yang hampir dengan pusat bandar dan bersempadan dengan kawasan perindustrian Tampoi dan Larkin membolehkan kampung ini berkembang pesat sebagai kawasan perumahan. Lebih-lebih lagi dengan adanya kemudahan-kemudahan perhubungan dan infrastruktur yang mencukupi. Kampung ini dihubungkan dengan kawasan sekelilingnya dengan jalan-jalan yang berturap tar dengan baik.

Kesimpulannya bahawa dengan kedudukan geografinya yang baik telah menyebabkan kampung ini menjadi sebuah keawasan perkampungan dan perumahan yang terbesar di Perbandaran Johor Bahru.

2.4 Latarbelakang Sejarah Kg Melayu Majidee

Dari perbualan tidak langsung antara pengkaji dengan beberapa orang penduduk asal kampung tersebut, pengkaji telah mendapati serba sedikit latarbelakang sejarah kampung ini. Namun demikian ianya bukanlah sejarah yang tepat kerana tidak ada butir-butir yang detail mengenainya. Ini adalah kerana kawasan ini bukanlah merupakan kawasan yang penting dari segi sejarah.

Setelah mengerjakan tanah di sini buat beberapa lama barulah mereka diberikan hakmilik⁽⁴⁾. Dari kajian, pengkaji dapati walaupun mereka telah menduduki tanah ini sejak tamat perang dan dalam tahun-tahun awal 1950an tapi pendaftaran pemiliknya hanya dibuat kebanyakannya selepas kemerdekaan iaini pada tahun-tahun 1958 ke atas. Seterusnya kawasan ini telah menjadi kawasan perumahan yang lebih nyata pada tahun-tahun 1960an apabila telah dikurniakan kepada orang ramai yang memohonnya.

2.5 Struktur Pentadbiran dan Penduduk Masakini

Dari segi pentadbirannya, kampung ini adalah 'dikuasai' oleh pentadbiran Pertubuhan Kebangsaan Melayu Bersatu. Ini terbukti dengan terdapatnya tiga cawangan UMNO yang membahagikan pengundi-pengundi dalam kawasan tertentu. Pucuk pimpinan kampung ialah Ketua UMNO Cawangan dan Ahli-ahli Jawatankuasanya. Ini dapat dilihat apabila projek-projek dan program-program yang dijalankan untuk penduduk kampung adalah dikendalikan oleh 'orang-orang UMNO'. Di samping itu terdapat juga Jawatan kuasa yang bertanggungjawab mentadbirkan urusan keamanan kampung itu Rukun Tetangga Sektor Kg Melayu Majidee.

-
4. Ini jelas dilihat dalam geran-geran tanah yang mana nama pemilik awal adalah nama-nama orang keturunan 'Jawa' dan (informant' yang pengkaji temui juga adalah berasal dari Kepulauan Jawa yang masih 'pekat' lagi loghat Jawanya.

Latihan Tokmat (oral)

Benar-benar keluarga

Lain-lain

waktu dan menetap di rumah-rumah sewa dan membina rumah setinggan hinggalah mereka memiliki rumah sendiri. Menurut penyata Banci tahun 1980 terdapat 13,629 orang yang menduduki kampung ini. Ini adalah berdasarkan anggaran bahawa terdapat 5.5 orang dalam sebuah rumah (isi rumah).

Kesimpulannya bahawa boleh dibahagikan penduduk kampung ini kepada tiga golongan iaitu penduduk tetap, penduduk sementara (penyewa rumah) dan penduduk setinggan yang mungkin disahkan kependudukannya di situ.

2.6 Pemilikan Tanah Secara Umum

Masa kini tanah adalah merupakan harta yang paling berharga dan sangat penting pada pandangan manusia. Peringkat pentingnya dapat dilihat dari kaitannya dengan aspek-aspek kehidupan politik, ekonomi, sosial dan lain lagi. Sejarah telah membuktikan tentang keadaan ini seperti mana penaklukan Israel ke atas Palestin dan tanah-tanah Arab, penguasaan Soviet Rusia atas Afghanistan. Penaklukan ke atas sesebuah negara bermakna juga penaklukan atas tanah kerana adanya sempadan-sempadan tanah maka wujudlah sebuah negeri.

Tanah sebagai punca pengeluaran ekonomi memang tidak dapat dinafikan - pertanian, perlombongan, pungutan cukai dan penyewaan tanah dan berbagai cara kegiatan boleh dilakukan atasnya. Seringkali juga tanah menjadi benda yang amat disayangi oleh tuannya kerana antara mereka telah wujud 'emotional attachment' atau pun ada tersemat nilai-nilai dan kepentingan tertentu sepertimana yang berlaku kepada tanah di Bukit Cina, Melaka yang mempunyai nilai sejarah bagi golongan Cina yang mewarisinya.

Negara yang bertelingka tanah ini.

Hubungan antara manusia dan tanah sebenarnya memang sangat rapat kerana menurut ajaran Islam asal usul manusia adalah dari tanah.

Firman Allah:-

'Sesungguhnya telah Kami ciptakan manusia dari tanah kering, dari tanah hitam yang telah berubah'

(Al-Quran, surah Al-Hijr-ayat 26)

'Sesungguhnya telah Kami ciptakan manusia dari sari tanah'

(Al-Quran, surah Al-Mu'minun: 12)

Sesungguhnya juga manusia tidak dapat lari dari tanah kerana Al-Quran ada menyebutkan bahawa:

"Dari tanah engkau datang, kepada tanah engkau dikembalikan"⁽⁸⁾

Ahli-ahli sains di negara-negara maju seperti Amerika Syarikat pula telah mengalihkan pandangan dari muka bumi kepada planet-planet yang hampir untuk mencari bahan ganti kepada tanah yang semakin 'kekurangan'.

Di Malaysia berbagai isu mengenai tanah telah timbul akibat kepentingan pihak-pihak tertentu dan tidak adanya satu bentuk undang-undang tanah yang benar-benar tegas. Antara isu yang sering diperkatakan ialah berlakunya pindahmilik tanah simpanan Melayu ke tangan bukan Melayu, masalah kelaparan tanah di kalangan golongan rakyat tertentu, masalah tanah yang tidak ekonomi bagi pertanian dan bermacam lagi jenis masalah yang bersangkutan dengannya. Pengkaji-pengkaji masyarakat, ahli-ahli akademik dan para penuntut universiti telah banyak membicarakan dan mengkaji mengenainya kerana memandangkan ianya adalah satu masalah yang amat penting untuk diatasi segera untuk kepentingan keamanan dan keharmonian negara yang berbilang kaum ini.

8. Nik Abd Rashid, kertas kerja bertajuk "Undang-undang Tanah dan Implikasinya ke atas Dasar Tanah" Seminar Tertinggi Pembangunan Tanah, di Bukit Fraser. 6hb - 8hb Mei 1981 m.s. 4

Dalam hal ini pengkaji akan membicarakan tentang keadaan pola-pola pemilikan tanah di sebuah kampung baru yang terletak di dalam kawasan bandar yang sedang pesat membangun iaitu Kg Melayu Majidee. Pengkaji telah memilih sebahagian daripada kawasan kampung ini sebagai tumpuan kajian. Di Kg. Melayu Majidee ini terdapat sebanyak 33 batang lorong dan 25 batang jalan. Jumlah lot tanah keseluruhan ialah 1,181 lot. Taburan lot mengikut lorong dan jalan dapat dilihat dalam jadual 2.4. Pengkaji terpaksa memilih hanya 273 lot tanah dari 1,181 tersebut dari lorong dan jalan-jalan tertentu atau 23.1% dari jumlah lot keseluruhan. Keluasan yang diambil kira ialah 3,209,893 ka. per. daripada 518.4 ekar (keluasan tanah Kg. Melayu Majidee).

Memandangkan kawasan kajian adalah kawasan untuk perumahan, maka pengkaji membuat tanggapan awal bahawa tidak ada berlaku pemilikan tanah tanah atau penguasaan tanah disuatu pihak tertentu. Ini kerana tanah ini adalah tanah kurnia kerajaan dan sudah pasti pihak yang terlibat meneliti setiap pemohonan tanah bagi orang yang belum memiliki tanah di kawasan itu. Kalau adapun penguasaan tanah, mungkin berlaku atas sebab proses jualbeli antara tuannya tanah di situ.

Jadual 2.4 Taburan Lot Mengikut Jalan dan Lorong

Nama Jalan	Bil. Lot	Nama Lorong	Bil. Lot
J. Askar	42	Lrg. Adil	17
" Hujung	19	" Afiat	6
" Merdeka	43	" Aman	18
" Masjid	15	" Bahagia	11
" Rahmat	35	Balai	20
Rahmat Lrg. 2	9	Berkat	25
Rahmat Lrg. 3	14	Bantuan	17
Sahabat	24	Belia	23
Sakti	13	Berlian	18
Satu	22	Budiman	23
Saudara	18	Dermawan	10
Sekolah	41	Hikmat	15
Sempadan	3	Intan	18
Senang	10	Jaya	22
Sentosa	23	Kenangan	39
Senyuman	21	Makmur	14
Syukur	10	Maju	29
Syukur Lrg. 1	10	Muafakat	27
Syukur Lrg. 2	11	Mulia	50
Suka	22	Murni	2
Tebrau, Kg Melayu	49	Mustika	44
Tenang	6	Mutiara	23
Tengah	24	Nasib	16
Tengah Lrg. 1	10	Nikmat	19
Utama	63	Pendita	6
		Perajurit	11
		Permata	14
		Ria	19
		Sehat	25
		Setia	10
		Soldadu	10
		Tentera	9
		Tuah	14
Jumlah	557	Jumlah	624

BAB 3

POLA-POLA PEMILIKAN TANAH

3.1 Pola-pola Pemilikan Tanah

Pola-pola pemilikan tanah yang akan dibincangkan ialah berdasarkan pemilikan tanah yang terakhir dimiliki. Pemilik terakhir bermakna pemilik-pemilik yang namanya terakhir sekali didaftarkan dalam gran⁽¹⁾ tanah. Hasil dari kajian yang pengkaji lakukan atas kawasan kajian menunjukkan terdapat beberapa kategori pemilik yang memiliki lot-lot⁽²⁾ tanah dengan jumlah lot dan keluasan yang tertentu. Seterusnya pengkaji akan menumpukan perhatian secara mendalam kepada kategori pemilik tersebut.

A) Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Awal

Kajian dilakukan bertujuan untuk mengenalpasti kategori pemilik yang memiliki lot dan keluasan tanah di peringkat awal. Pengkaji mendapati bahawa tanah di kawasan kajian telah dimiliki oleh dua kategori pemilik iaitu kerajaan dan Persendirian. Ini dapat dilihat melalui **Jadual 3.1.**

Dari segi pemilikan lot pada peringkat awalnya Persendirian memiliki sejumlah 253 lot tanah atau 92.7% dari jumlah 273 lot yang dikaji. Sedangkan kerajaan hanya memiliki 20 lot atau 7.3% sahaja. Tanah

-
1. "Gran" ertinya dokumen daftar hakmilik atas Borang 5B (iaitu atas borang yang sesuai di bawah Akta KTN dengan tanah yang dipegang di bawah hakmilik Pejabat Pendaftaran untuk selama-lamanya.
 2. "Lot" ertinya mana-mana tanah yang telah diukur, yang satu nombor lot telah diperuntukan kepadanya oleh Pengarah Ukur.

yang dimiliki oleh kerajaan ini termasuklah juga sejumlah tanah yang dimiliki oleh badan separuh kerajaan iaitu Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor (PKENJ).

Dari segi keluasan pula Persendirian memilik tanah seluas 3,112,651 ka. pe atau 97.0% dari keluasan keseluruhan. Manakala Kerajaan hanya memiliki tanah seluas 97,242 ka. per. atau 3.0% sahaja.

Dari segi purata keluasan tanah tiap lot pula menunjukkan tanah milik persendirian adalah seluas 12,303 ka. per. setiap lot, sedangkan luas tanah kerajaan bagi setiap lot adalah 4,862 ka. per. Ini menunjukkan bahawa lot-lot tanah yang dimiliki oleh persendirian adalah luas.

Pengkaji mendapati bahawa pemilikan lot dan keluasan tanah oleh persendirian lebih besar adalah kerana tanah di sini merupakan tanah kurniaan Kerajaan Negeri kepada rakyat untuk tujuan perumahan. Manakala pemilikan yang kecil oleh kerajaan itu adalah merupakan tanah yang belum dikurniakan ataupun telah dirizabkan untuk sesuatu projek kerajaan atau kemudahan awam.

Kesimpulannya bahawa sewajarnya Persendirian memiliki jumlah tanah yang besar kerana tanah di sini adalah tanah yang dibuka kepada rakyat dengan cara permohonan dan kelayakan.

Jadual 3.1 Taburan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut
Kategori Pemilik Awal (Dalam ka. per)

Pemilik	Bil. Lot	%	Keluasan	%	Purata
Kerajaan	20	7.3	97,242	3.0	4,862
Persendirian	253	92.7	3,112,651	97.0	12,303
Jumlah	273	100	3,209,893	100	

Sumber: PTG, JB (PTG ialah Pejabat Tanah dan Galian).

Jadual 3.2 Taburan Pemilikan Lot Mengikut Kategori Pemilik Akhir

Pemilik	Bil. Lot	%
Kerajaan	7	2.6
Persendirian	262	95.9
Syarikat Persendirian	4	1.5
Jumlah	273	100.0

Sumber: PTG, JB

B) Pemilikan Lot Mengikut Kategori Pemilik Akhir

Dari kajian pengkaji ke atas gran-gran tanah di peringkat akhir terdapat tiga kategori pemilik yang memiliki tanah di sini. Ini dapat dilihat dari Jadual 3.2.

Jadual menunjukkan bahawa terdapat tiga kategori pemilik yang memiliki tanah iaitu Kerajaan, Persendirian dan Syarikat Persendirian. Dari segi pemilikan lot di peringkat akhir ini menunjukkan bahawa Persendirian memiliki sebanyak 262 lot atau 95.9% dari jumlah lot keseluruhan. Pemilikan oleh persendirian ini merupakan pemilik utama jika dibandingkan dengan pemilik lain. Kerajaan memiliki hanya 7 lot atau 2.6% dan syarikat persendirian pula memiliki 4 lot atau 1.5% sahaja.

Kesimpulan yang dapat dibuat ialah bahawa Persendirian adalah pemilik terbesar dari segi lot tanah terakhir dan diikuti oleh Kerajaan dan pemilik terkecil sekali ialah Syarikat Persendirian. Pemilikan yang kecil di kalangan Syarikat Persendirian adalah kerana kawasan ini bukanlah kawasan perniagaan.

C) Pemilikan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Akhir

Pengkaji seterusnya akan menghuraikan tentang pemilikan keluasan tanah di peringkat akhir mengikut kategori pemilik. Berpanduan kepada Jadual 3.3 pengkaji mendapati bahawa Persendirian memiliki tanah seluas 3,084,766 ka. per. atau 96.1% daripada keluasan keseluruhan yang dikaji. Ini membuktikan persendirian memiliki tanah yang paling luas.

Jadual 3.3 Taburan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Akhir

Pemilik	Keluasan (ka. per)	%
Kerajaan	74,396	2.3
Persendirian	3,084,766	96.1
Syarikat Persendirian	50,731	1.6
Jumlah	3,209,893	100.0

Sumber: PTG, JB

Data juga menunjukkan bahawa Kerajaan menjadi pemilik ke dua terbesar ini dengan memiliki tanah seluas 74,396^{ka.per.} atau 2.3%. Manakala Syarikat Persendirian hanya memiliki seluas 50,731 ka. per. atau 1.6%.

Kesimpulannya, Persendirian memiliki tanah yang amat luas dan perbezaannya adalah besar jika dibandingkan dengan dua kategori yang lain itu.

D) Perbandingan Antara Pemilikan Lot^{dan} Keluasan Mengikut Kategori Pemilik

Pengkaji seterusnya membuat perbandingan antara pemilikan lot dan keluasan mengikut kategori pemilik bagi menjelaskan lagi pola pemilikan

tanah di kawasan kajian. Perbandingan ini adalah dilihat melalui peratus antara pemilikan lot dan peratus keluasan yang dimiliki. Penghuraian adalah berpandukan kepada Jadual 3.4 di bawah.

Jadual 3.4 Taburan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Akhir

Pemilik	Bil. lot	%	Keluasan (ka. per)	%	Purata
Kerajaan	7	2.6	74,396	2.3	10,628
Persendirian	262	95.9	3,084,766	96.1	11,774
Sya. Persendirian	4	1.5	50,731	1.6	12,683
Jumlah	273	100.0	3,209,893	100.0	

Data menunjukkan peratus pemilikan lot kerajaan ialah 2.6% dan peratus keluasanya ialah 2.3%. Ini bermakna perbezaan peratusnya tidak besar. Purata luas tiap lot pula ialah 10,628 ka. per.

Bagi tanah persendirian juga perbezaan antara peratus lot dan peratus keluasan tidak ketara iaini antara 95.9% dan 96.1%. Purata luas tiap lotnya pula adalah 11,774 ka. per. Manakala peratus lot tanah milik Syarikat Persendirian ialah 1.5% berbanding dengan Peratus luasnya iaitu 1.6%. Puratanya pula ialah 12,683 ka. per.

Data dari jadual juga menunjukkan bahawa Persendirian bukan sahaja memiliki lot yang banyak tapi juga memiliki keluasan yang besar secara keseluruhannya. Ini bermakna Persendirian adalah pemilik utama tanah di kawasan kajian. Kerajaan pula adalah pemilik ke dua terbesar dalam lot dan keluasan tanah. Pemilik terkecil sekali ialah Syarikat Persendirian.

Namun demikian dari segi puratanya adalah berbeza iaini walaupun Syarikat Persendirian merupakan pemilik terkecil tapi luas setiap lotnya ialah besar iaini 12,683 ka. per. Luas tiap lot tanah persendirian pula adalah 11,774 ka. per. iaini ke dua terbesar. Manakala tanah milik kerajaan hanya seluas 10,628 ka. per. tiap satu dari segi purata.

Keseluruhannya menunjukkan bahawa Persendirian adalah pemilik utama dan terbanyak dari segi lot dan keluasan. Pemilik ke dua besar ialah Kerajaan dan diikuti oleh Syarikat Persendirian.

E) Perbandingan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Awal dan Akhir

Setelah melihat pemilikan di peringkat awal dan akhir, seterusnya pengkaji akan membuat perbandingan antara pemilikan awal dan akhir mengikut kategori pemilik. Ini dapat ditunjuk melalui jadual 3.5.

Jadual 3.5 Taburan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik Awal dan Akhir

Pemilik	Awal				Akhir			
	Lot	%	Luas (ka. per)	%	Lot	%	Luas (ka. per)	%
Kerajaan	20	7.3	97,242	3.0	7	2.6	74,396	2.3
Persendirian	253	92.7	3,112,651	97.0	262	95.9	3,084,766	96.1
Sya. Persendirian	-	-	-	-	4	1.5	50,731	1.6
Jumlah	273	100.	3,209,893	100.	273	100.	3,209,893	100.

Sumber: PTG, JB

Data dari jadual menunjukkan bahawa pada peringkat awalnya pihak Kerajaan memiliki sebanyak 20 lot atau 7.3% tanah dengan luasnya 97,242 ka. per. atau 3.0% dari keluasan keseluruhan. Di peringkat akhirnya pula tanah yang dimilikinya hanya 7 lot atau 2.6% dengan luasnya 74,396 ka. per. atau 2.3%. Ini menunjukkan bahawa terdapat pengurangan lot dan keluasan ke atas tanah kerajaan. Lot Kerajaan yang telah hilang ialah sebanyak 13 atau 4.7%. Dari segi keluasannya pula menunjukkan bahawa Kerajaan telah hilang tanah seluas 22,846 ka. per. atau 0.7%.

Dari kajian yang dibuat, pengkaji dapati bahawa 13 lot kerajaan yang terlepas itu merupakan tanah Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor (separuh kerajaan) yang telah dijual kepada orang ramai⁽³⁾ dalam bentuk bangunan rumah kedai 2 tingkat.

Pengkaji seterusnya mendapati bahawa tanah bagi pemilik Persendirian telah bertambah sebanyak 9 lot diperingkat akhir. Iaini di peringkat awal persendirian memiliki sebanyak 253 lot dan 92.7% tapi di peringkat akhir pula ia telah memiliki sebanyak 262 lot atau 95.9%. Dari segi peratus menunjukkan pertambahan sebanyak 3.2%. Perbandingan dari segi keluasan tanah Persendirian di peringkat awal dan akhir pula menunjukkan bahawa terdapat kekurangan sebanyak 27,885 ka. per. di peringkat akhir. Kejatuhan peratus keluasannya pula ialah 0.9%.

-
3. Orang ramai yang dimaksudkan ialah 'kepada orang-orang Melayu sahaja' dan keutamaan diberikan kepada penduduk kampung ini.

Pertambahan dalam pemilikan lot di kalangan persendirian adalah kerana proses pindah milik tanah yang berlaku daripada kerajaan kepada persendirian. Pengkaji mendapati bahawa sebanyak 13 lot tanah Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor (separuh Kerajaan) telah dipindah milikan kepada persendirian. Walau bagaimanapun data menunjukkan bahawa terdapat pengurangan dalam keluasan tanah yang dimiliki di peringkat akhir oleh Persendirian. Di peringkat awal luas tanah yang dimiliki ialah 3,112,651 ka. per atau 97.0% tapi di peringkat akhirnya pula ialah 3,084,766 ka. per. Keadaan ini berlaku adalah kerana pindah milik yang berlaku antara tanah Persendirian ini kepada Syarikat Persendirian.

Seterusnya pula bagi tanah Syarikat Persendirian dilihat bahawa pada peringkat awal Syarikat Persendirian tidak mempunyai sebarang tanah di kawasan kajian. Walau bagaimanapun Syarikat Persendirian telah memiliki sebanyak 4 lot atau 1.5% tanah dengan keluasan 50,731 ka. per. di peringkat akhir. Dari kajian pengkaji mendapati bahawa 4 lot tanah itu telah dimiliki dari proses pindah milik daripada Persendirian.

Kesimpulannya di sini ialah perkembangan yang menunjukkan berlakunya proses pindah milik antara kategori pemilik. Kerajaan telah mengalami kekurangan dari segi pemilikan lot dan keluasan. Manakala Persendirian pula walaupun dari segi lotnya bertambah tapi keluasannya berkurangan. Ini kerana tanah yang dimiliki dari Kerajaan adalah dalam saiz yang kecil sedangkan tanahnya yang terlepas ke tangan Syarikat Persendirian adalah bersaiz besar. Akhir sekali, Syarikat Persendirian telah memiliki 4 lot tanah di peringkat akhir jika dibandingkan dengan tiada sebarang lot di peringkat awalnya.

F) Pembahagian Milik Tanah Mengikut Saiz

Pengkaji seterusnya akan membicarakan pembahagian milik tanah mengikut saiz. Untuk memudahkan penganalisisan Pengkaji telah membuat kategori saiz tanah yang dapat menunjukkan keadaan saiznya. Pengkaji mengkategorikan tanah di bawah 7,999 ka. per. sebagai tanah bersaiz kecil, tanah antara 8,000 hingga 15,999 ka. per. sebagai bersaiz sederhana dan tanah yang lebih dari 16,000 ka. per. sebagai tanah luas. Ukuran-ukuran ini akan terus dikekalkan dalam perbincangan yang akan datang.

G) Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Saiz

Dari kajian terperinci ke atas tiap lot tanah di kawasan kajian, pengkaji mendapati bahawa tanah di kawasan ini boleh dibahagikan mengikut saiz-saiz yang berperingkat. Oleh itu sebelum membuat analisis mengenai saiz yang 'standard' pengkaji telah menyusun saiz-saiz asal tiap lot tanah tersebut. Ini dapat dilihat dalam Jadual 3.6

Jadual 3.6 menunjukkan bahawa tanah di kawasan kajian boleh disusun mengikut saiz-saiznya dengan jarak perbezaan 1,999 ka. per. Saiz tanah yang terkecil ialah antara 1-1,999 ka. per. dan saiz tanah yang terbesar ialah lebih daripada 24,000 ka. per.

Seterusnya pengkaji akan membincangkan tentang pemilikan lot mengikut saiz tanah yang 'standard' bagi mengenalpasti tanah saiz mana yang banyak di kawasan ini. Ia dapat ditunjukkan dari Jadual 3.7.

Jadual 3.7 menunjukkan bahawa tanah yang bersaiz kecil iaitu antara 1-1,999 ka. per. ada 66 lot atau 24.2% dari keseluruhan lot kajian.

Jadual 3.6 Taburan Lot dan Keluasan Mengikut Saiz

Kaki Persegi	Lot	%	Luas (ka. per)	%	Purata
1-1999	15	5.5	26,423	0.8	1,761.5
2000-3999	5	1.8	18,201	0.6	3,640.5
4000-5999	24	8.8	107,651	3.4	4,485.4
6000-7999	22	8.1	155,553	4.8	7,070.5
8000-9999	45	16.5	411,830	12.8	9,151.7
10000-11999	68	24.9	748,758	23.3	11,011.1
12000-13999	12	4.4	155,124	4.8	12,927.
14000-15999	14	5.1	208,340	6.5	14,881.4
16000-17999	19	7.0	321,058	10.0	16,897.7
18000-19999	18	6.6	339,295	10.6	22,619.6
20000-21999	14	5.1	290,069	9.0	20,719.2
22000-23999	6	2.2	137,566	4.4	22,927.6
24000 ke atas	11	4.0	290,025	9.0	26,365.9
Jumlah	273	100.0	3,209,893	100.0	

Sumber: PTG, JB

Jadual di atas menunjukkan bahawa tanah di kawasan kajian boleh disusun mengikut saiz-saiznya dengan jarak perbezaan 1,999 ka. per. Saiz tanah yang terkecil ialah antara 1-1,999 ka. per. dan saiz tanah yang terbesar ialah lebih daripada 24,000 ka. per.

Seterusnya pengkaji akan membincangkan tentang pemilikan lot mengikut saiz tanah yang 'standar' bagi mengenalpasti tanah saiz mana yang banyak di kawasan ini. Ini dapat ditunjukkan dari Jadual 3.7.

Jadual 3.7 menunjukkan bahawa tanah yang bersaiz kecil iaini antara 1-1,999 ka. per. ada 66 lot atau 24.2% dari keseluruhan lot kajian.

Manakala 139 lot atau 50.9% dari tanah di sini adalah bersaiz sederhana. Bagi lot yang bersaiz besar pula ada 68 lot atau 24.9%. Ini menunjukkan bahawa lebih separuh dari tanah kawasan kajian adalah bersaiz sederhana.

Jadual 3.7 Taburan Lot Mengikut Saiz

Ka. per.	Lot	%
1-7,999	66	24.2
8000-15,999	139	50.9
16000 ke atas	68	24.9
Jumlah	273	100.0

Sumber: PTG, JB

Jadual 3.8 Taburan Keluasan Mengikut Saiz

Ka. per.	Luas	%
1-7.999	307,828	9.6
8,000 -15,999	1,524,052	47.5
16,000 ke atas	1,378,013	42.9
Jumlah	3,209,893	100.0

Data dalam Jadual 3.8 pula menunjukkan bahawa keluasan bagi tanah yang bersaiz kecil ialah 307,828 ka. per. atau 9.6% dari keseluruhan kawasan kajian. Ini bermakna tanah saiz kecil merupakan pemilikan yang terkecil sekali. Berbanding dengan tanah bersaiz sederhana yang mempunyai keluasan 1,524,052 ka. per. atau 47.5%. Manakala tanah bersaiz luas pula keluasannya ialah 1,378,013 ka. per. atau 42.9%.

Keseluruhannya menunjukkan bahawa tanah bersaiz sederhana dan luas adalah hampir sama keluasan, walaupun tanah bersaiz luas lebih sekali ganda jumlah lotnya.

H) Perbandingan Antara Jumlah Lot dan Keluasan Mengikut Saiz

Seterusnya pengkaji membuat perbandingan antara peratus pemilikan lot mengikut saiz dan peratus pemilikan keluasan. Ini berpandukan kepada Jadual 3.9.

Dari Jadual 3.9 didapati bahawa walaupun peratus pemilikan lot mengikut saiz tanah kecil adalah agak besar iaini 24.2% tapi dari peratus keluasan perbezaannya amat nyata, iaitu hanya 9.6%. Ini bermakna tiap lot tanah adalah kecil sekali luasnya. Puratanya ialah 4,664 ka. per.

Jadual 3.9 Taburan Jumlah Lot dan Keluasan Mengikut Saiz

Ka. per.	Lot	%	Luas (ka. per)	%	Purata
1-7,999	66	24.2	307,828	9.6	4,664.
8000-15,999	139	50.9	1,524,052	47.5	10,964.4
16,000 ke atas	68	24.9	1,378,013	42.9	20,264.8
Jumlah	273	100.0	3,209,893	100.0	

Sumber: PTG, JB

Bagi peratus tanah bersaiz sederhana pula menunjukkan kejatuhan dalam peratus pemilikan keluasan. Peratus pemilikan lot adalah 50.9% tapi bagi keluasan hanya 47.5%. Ini adalah kejatuhan sebanyak 3.4%. Ini bermakna penguasaan ke atas lot tidak bererti juga menguasai keluasan.

Data juga menunjukkan keadaan peratus antara pemilikan lot dan keluasan bagi tanah bersaiz luas. Peratus pemilikan lot tanah luas adalah 24.9% tapi peratus keluasannya adalah 42.9%. Ini menunjukkan bahawa walaupun lot tanah yang luas adalah sedikit tapi ianya luas. Ini dapat dibuktikan melalui purata tiap lotnya yang luas iaitu 20,264.8 ka. per.

Kesimpulan yang dapat dibuat ialah bahawa pemilikan lot yang banyak tidak bererti juga memiliki keluasan keseluruhan yang jauh berbeza dengan tanah kategori lain. Tapi dalam aspek kawasan kajian menunjukkan tanah bersaiz sederhana bukan sahaja memiliki jumlah lot yang banyak, tapi juga memiliki keluasan yang terbesar.

I) Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik dan Saiz

Pengkaji seterusnya membincangkan mengenai pola pemilikan tanah dari segi pemilikan lot dan keluasan mengikut kategori pemilik dan saiz bagi melihat kategori mana yang memiliki lot dan keluasan yang banyak mengikut saiz tanah. Ini ditunjukkan dalam Jadual 3.10.

Data dari Jadual ini menunjukkan bahawa Persendirian memiliki 61 lot atau 22.3% tanah yang bersaiz kecil. Kerajaan pula memiliki 4 lot atau 1.5% tanah bersaiz tersebut, manakala Syarikat Persendirian hanya memiliki 1 lot atau 0.4%.

Keseluruhannya ialah bahawa Persendirian memiliki sejumlah 262 lot tanah yang mana 61 lot adalah bersaiz kecil, 135 lot bersaiz sederhana dan 66 lot saiz luas. Bagi tanah Kerajaan pula terdapat 7 lot di mana 4 lot saiz kecil, 2 lot sederhana dan 1 lot saiz luas. Syarikat Persendirian memiliki 4 lot; iaitu 1 lot kecil, 2 lot sederhana dan 1 lot lagi bersaiz luas.

Dari segi keluasan mengikut saiz pula, data dari Jadual menunjukkan keluasan tanah kecil bagi Persendirian ialah 284,669 ka. per. atau 8.9%. Kerajaan pula memiliki 15,237 ka. per. atau 0.5% tanah saiz ini. Manakala Syarikat Persendirian hanya memiliki 7,922 ka. per. atau 0.2%. Bagi tanah saiz sederhana pula Persendirian memiliki keluasan sebanyak 1,480,535 ka. per. atau 46.1%, Kerajaan memiliki 24,856 ka. per. atau 0.8% dan Syarikat Persendirian memiliki 18,661 ka. per. atau 0.6%.

Bagi tanah bersaiz luas Persendirian memiliki seluas 1,319,562 ka. per. atau 41.1%. Kerajaan pula memiliki seluas 34,303 ka. per. atau 1.1%, manakala Syarikat Persendirian pula memiliki 24,148 ka. per. atau 0.7%.

Keseluruhannya menunjukkan bahawa Persendirian memiliki keluasan yang besar bagi tanah bersaiz sederhana iaini 46.1%, manakala Kerajaan dan Syarikat Persendirian memiliki keluasan yang besar bagi tanah bersaiz luas. Walaupun masing-masing hanya memiliki satu lot sahaja tapi saiznya adalah besar.

Kesimpulan yang dapat dibuat mengenai pemilikan lot dan keluasan mengikut saiz adalah bahawa Persendirian memiliki jumlah lot dan keluasan yang besar bagi tanah bersaiz sederhana. Manakala Syarikat Persendirian dan Kerajaan walaupun memiliki keluasan yang besar bagi tanah bersaiz besar tapi pemilikan lot tanah bersaiz besar atau luas adalah kecil. Kerajaan memiliki lot yang banyak bagi tanah saiz kecil, manakala Syarikat Persendirian memiliki lot yang banyak bagi tanah saiz sederhana.

JADUAL 3.10 TABURAN PEMILIKAN LOT DAN KELUASAN

MENGIKUT KATEGORI PEMILIK DAN SAIZ

Saiz (Ka. Persegi)	PERSENDIRIAN				KERAJAAN				SYARIKAT PERSENDIRIAN				JUMLAH			
	Bil Lot	%	Luas	%	Bil Lot	%	Luas	%	Bil Lot	%	Luas	%	Bil Lot	%	Luas	%
1-7,999	61	22.3	284,669	8.9	4	1.5	15,237	0.5	1	0.4	7,922	0.2	66	24.2	307,828	9.6
8,000 -15,999	135	49.5	1,480,535	46.1	2	0.7	24,856	0.8	2	0.7	18,661	0.6	139	50.9	1,524,052	47.4
16,000 ke atas	66	24.1	1,319,562	41.1	1	0.4	34,303	1.1	1	0.4	24,148	0.7	68	24.9	1,378,013	42.9
Jumlah	262	95.9	3,084,766	96.1	7	2.6	74,396	2.3	4	1.5	50,731	1.6	273	100	3209893	100

3.2 Pemilikan Tanah

Pengkaji juga telah menjalankan kajian ke atas tanah-tanah yang dimiliki oleh sesuatu kategori pemilik secara mendalam untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas.

A) Pemilikan Tanah Persendirian Mengikut Saiz

Daripada sejumlah lot tanah milik Persendirian yang dikaji, pengkaji mendapati pembahagian mengikut saiz boleh dilakukan dengan nyata. Pembahagian mengikut saiz itu boleh dilihat dalam Jadual 3.11. Walau bagaimanapun pengkaji tidak akan membincangkan pembahagian tersebut secara dari saiz ke saiz yang kecil-kecil itu. Pengkaji akan membicarakan tentang pemilikan tanah mengikut saiz Persendirian itu berlandaskan kepada ukuran yang 'standard' seperti yang digunakan terlebih awal.

Jadual 3.11 Taburan Tanah Persendirian Mengikut Saiz

Ka. Per.	Bil. Lot	%	Luas	%
1-1,999	13	5.	22,846	0.7
2000-3,999	5	1.9	18,201	0.6
4000-5,999	23	8.8	103,251	3.3
6000-7,999	20	7.6	140,371	4.6
8000-9,999	44	16.8	403,745	13.1
10000-11999	66	25.2	727,891	23.6
12000-13999	12	4.6	155,124	5.0
14000-15999	13	5.0	193,775	6.3
16000-17999	19	7.2	321,058	10.4
18000-19999	18	6.9	339,295	11.0
20000-21999	14	5.3	290,069	9.4
24000 ke atas	9	3.4	231,574	7.5
Jumlah	262	100.0	3,084,766	100.0

Sumber: PTG, JB

B) Pemilikan Lot Tanah Persendirian Mengikut Saiz

Pengkaji seterusnya membicarakan pemilihan lot tanah Persendirian mengikut saiz untuk mendapatkan gambaran mengenai tanah saiz mana yang banyak terdapat dalam kategori Persendirian di kawasan kajian. Ini boleh dilihat dalam Jadual 3.12.

Jadual 3.12 Taburan Pemilikan Lot Tanah Persendirian Mengikut Saiz

Ka. Per.	Bil. Lot	%
1-7,999	61	23.3
8000-15,999	135	51.6
16000 ke atas	66	25.1
Jumlah	262	100.0

Data dari Jadual menunjukkan bahawa 61 lot atau 23.3% daripada tanah persendirian adalah bersaiz kecil iaini antara 1 ka. per. hingga 7,999 ka. per. Bagi tanah bersaiz sederhana pula terdapat 135 lot atau 51.6%, manakala 66 lot atau 25.1% tanah Persendirian adalah bersaiz luas.

Keseluruhannya menunjukkan bahawa lebih daripada separuh tanah Persendirian adalah bersaiz sederhana. Tanah saiz luas pula adalah ke dua terbanyak lotnya dalam kawasan kajian. Manakala tanah saiz kecil adalah paling sedikit dalam kalangan tanah milik Persendirian.

C) Pemilikan Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Saiz

Seterusnya pengkaji akan membincangkan mengenai keluasan tanah Persendirian mengikut saiz untuk mengetahui tanah saiz mana yang paling luas. Ini dapat dilihat dalam Jadual 3.13.

Jadual 3.13 Taburan Pemilikan Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Saiz

Ka. Per.	Keluasan (ka. per)	%
1-7.999	284,669	9.2
8000-15,999	1,480,535	48.0
16000 ke atas	1,319,562	42.8
Jumlah	3,084,766	100.0

Data dalam Jadual menunjukkan bahawa daripada 3,084,766 ka. per. tanah milik Persendirian 284,669 ka. per. atau 9.2% daripadanya adalah bersaiz kecil, 1,480,535 ka. per. atau 48.0% bersaiz sederhana dan 1,319,562 ka. per. atau 42.8% adalah bersaiz luas.

Keseluruhannya ialah bahawa tanah bersaiz sederhana adalah paling luas di dalam kategori Persendirian, diikuti oleh tanah bersaiz luas dan keluasan yang paling kecil ialah bagi tanah bersaiz kecil.

D) Perbandingan Antara Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Saiz Bagi Tanah Persendirian

Seterusnya pengkaji akan membuat perbandingan mengenai pemilikan lot dan keluasan bagi tanah Persendirian. Tujuannya untuk mengenal pasti adakah pemilikan lot ikut saiz yang banyak juga akan memiliki keluasan yang besar. Ini boleh dilihat melalui Jadual 3.14.

Jadual 3.14 Taburan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Saiz Bagi Tahun Persendirian

Ka. Per.	Bil. Lot	%	Keluasan (ka. per)	% %	Purata
1-7.999	61	23.3	284,669	9.2	4,666.7
8000-15,999	135	51.6	1,480,535	48.0	10,966.9
16000 ke atas	66	25.1	1,319,562	42.8	19,993.3
Jumlah	262	100.	3,084,766	100.	

Jadual di atas menunjukkan bahawa bagi tanah saiz kecil walaupun pemilikan lotnya adalah 23.3% daripada jumlah lot tanah Persendirian, tapi pemilikan keluasannya adalah kecil sekali iaitu hanya 9.2% daripada keluasan tanah milik Persendirian. Ini dapat dibuktikan melalui purata tiap lotnya iaitu hanya 4,666.7 ka. per. sahaja.

Bagi tanah sederhana pula 51.6% lot tanah Persendirian adalah saiz sederhana, tapi dari segi jumlah keluasan yang ada pula menunjukkan kekurangan dari segi peratus iaitu 48.0%. Purata luas tiap lotnya adalah 10,966.9 ka. per. Manakala 25.1% daripada lot tanah Persendirian adalah bersaiz luas dengan keluasan yang agak besar iaini 1,319,562 ka. per. atau 42.8% daripada keluasan keseluruhan tanah Persendirian. Ini menunjukkan perbezaan yang amat nyata dari segi peratus lot dan keluasan, yang mana walaupun lot yang dimiliki oleh tanah saiz luas adalah kecil tapi jumlah keluasannya adalah besar. Ini bermakna luas tanah tiap lotnya adalah besar di mana puratanya adalah 19,993.3 ka. per.

E) Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Jantina Peringkat Awal

Pengkaji juga telah membuat kajian mengenai tanah yang dimiliki oleh pemilik Persendirian mengikut jantina. Kajian ini hanya dilakukan ke atas tanah Persendirian di peringkat awal. Ini boleh dilihat dalam Jadual 3.15.

Jadual 3.15 Taburan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Jantina
Di Peringkat Awal Tanah Persendirian

Pemilik	Bil. Lot	%	Keluasan (Ka. Per)	%	Purata
Lelaki	189	74.7	2,274,283	73.1	12,033
Perempuan	63	24.9	820,346	26.3	13,021
Campuran +	1	0.4	18,022	0.6	18,022
Jumlah	253	100.0	3,112,651	100.0	

Sumber: PTG, JB

+ - Pemilik lelaki dan perempuan bersama

Data dalam Jadual di atas menunjukkan bahawa pada peringkat awal lelaki memiliki sebanyak 189 lot atau 74.7% tanah Persendirian. Dari segi keluasannya pula ialah 2,274,283 ka. per. atau 73.1% dari keluasan keseluruhan tanah Persendirian. Purata luas tiap lotnya adalah 12,033 ka. per. Perempuan pula memiliki sebanyak 63 lot atau 24.9% di peringkat awal atau 26.3% dari jumlah keseluruhan tanah Persendirian. Manakala hanya 1 lot atau 0.4% tanah dimiliki bersama oleh lelaki dan perempuan di peringkat awal. Keluasannya ialah 18,022 ka. per. atau 0.6%. Purata tanah bagi pemilik perempuan tiap lot ialah 13,021 ka. per.

Kesimpulannya menunjukkan di peringkat awal lelaki adalah pemilik utama sama ada dari segi lot atau pun keluasan. Ini kerana telah menjadi kebiasaan orang lelaki membeli tanah untuk keluarga dan atas namanya, sebagai pemilik pertama Pemilikan tanah oleh orang perempuan pula adalah atas beberapa sebab seperti suami membelikan tanah untuk isterinya atau suami membeli tanah atas nama isterinya. Satu cara lagi ialah perempuan memohon tanah sebagai seorang janda, atau membelinya secara bersendirian.

Pemilikan secara campuran pula adalah kecil sekali kerana memang jarang sekali kerajaan mengumiakan tanah kepada beberapa orang secara kongsi.

F) Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Jantina Tanah Persendirian Di Peringkat Akhir

Pengkaji seterusnya akan membincangkan pemilikan lot dan keluasan mengikut jantina tanah milik Persendirian di peringkat akhir. Tujuannya untuk melihat kategori jantina mana yang memiliki lot dan keluasan tanah yang banyak. Ini dapat dilihat dalam Jadual 3.16.

Jadual 3.16 Taburan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Jantina Tanah Persendirian Di Peringkat Akhir

Pemilik	Bil. Lot	%	Keluasan (Ka. Per)	%
Lelaki	148	56.5	1,606,192	52.1
Perempuan	69	26.3	808,553	28.5
Campuran +	45	17.2	598,021	19.4
Jumlah	262	100.0	3,084,766	100.0

Sumber: PTG, JB

+ Pemilikan Lelaki dan Perempuan bersama.

Jadual 3.16 di atas menunjukkan bahawa di peringkat akhir atau pemilik terakhir di kalangan lelaki adalah sebanyak 148 lot atau 56.5% daripada jumlah lot tanah Persendirian sebanyak 262 lot. Keluasan 148 lot itu ialah 1,606,192 ka. per. atau 52.1% daripada luas tanah Persendirian. Pemilikan terakhir lot di kalangan perempuan ialah 69 lot atau 26.3% dengan keluasannya 880,553 ka. per. atau 28.5%. Manakala tanah

yang termasuk di dalam pemilikan bersama lelaki dan perempuan ialah sebanyak 45 lot atau 17.2%. Keluasannya pula ialah 598,021 ka. per. atau 19.4%.

Keseluruhannya menunjukkan bahawa lelaki merupakan pemilik yang terbesar dan utama baik dari segi pemilikan lot atau keluasan tanah Persendirian di kawasan kajian ini. Perempuan pula adalah pemilik ke dua utama dalam kedua-dua bahagian pemilikan dan pemilik terkecil dalam lot dan keluasan adalah pemilik Campuran.

G) Perbandingan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Jantina
Awal dan Akhir Tanah Persendirian

Seterusnya pengkaji akan membuat perbandingan antara peringkat awal dan akhir pemilikan lot dan keluasan bagi tanah Persendirian untuk melihat dengan lebih jelas lagi perkembangan yang telah berlaku.

Ini dapat dilihat dalam Jadual 3.17.

Jadual 3.17 Taburan Pemilikan Lot dan Keluasan Tanah Persendirian
Di Peringkat Awal dan Akhir Mengikut Jantina

Pemilik	Lot	%	Luas	%	Lot	%	Luas	%
Lelaki	189	74.7	2,274,283	73.1	148	56.5	1,606,192	52.1
Perempuan	63	24.9	820,346	26.3	69	26.3	880,553	28.5
Campuran +	1	0.4	18,022	0.6	45	17.2	598,021	19.4
Jumlah	253	100.0	3,112,651	100.0	262	100.0	3,084,766	100.0

+ Pemilik lelaki dan Perempuan bersama

Data dari Jadual di atas menunjukkan pemilikan lot dan keluasan di kalangan pemilik lelaki telah berkurangan. Di peringkat awal lelaki memiliki sebanyak 189 lot atau 74.7% tapi di peringkat akhir lelaki hanya memiliki 148 lot atau 56.5%. Ini menunjukkan susutan sebanyak 41 lot. Dari segi keluasan juga menunjukkan susutan sebanyak 668,091 ka. per. di peringkat akhir.

Pemilikan oleh golongan perempuan di peringkat awal dan akhir juga terdapat sedikit perubahan. Di peringkat awal lot tanah yang dimiliki ialah 63 lot atau 24.9%. Tapi di peringkat akhirnya lot yang dimiliki oleh perempuan telah bertambah menjadi 69 lot atau 26.3%. Ini menunjukkan bertambah sebanyak 6 lot. Dari segi keluasan yang dimiliki oleh perempuan antara awal dan akhir pula menunjukkan pertambahan sebanyak 60,207 ka. per. Di peringkat awal perempuan memiliki tanah seluas 820,346 atau 26.3%, manakala di peringkat akhir keluasan yang dimiliki ialah 880,553 ka. per. atau 28.5%.

Lot tanah yang dimiliki oleh pemilik campuran telah mengalami pertambahan yang paling nyata. Di peringkat awal ia hanya memiliki 1 lot sahaja, tapi ia di peringkat akhir telah menjadi 45 lot atau 17.2%. Keluasannya pula telah bertambah daripada 18,022 ka. per. kepada 598,021 ka. per. Peratus pertambahan keluasannya adalah daripada 0.6% kepada 19.4%.

Perubahan yang amat nyata dalam perbandingan ini adalah kerana proses pindah milik tanah yang berlaku sepanjang tahun berkenaan. Hasil dari kajian, pengkaji mendapati bahawa perpindahan telah berlaku daripada pemilik lelaki kepada perempuan adalah kebanyakannya daripada suami kepada isterinya. Samada dalam bentuk tukar nama hakmilik atau berupa hadiah dan juga akibat pindah milik akibat kematian/warisan.

Manakala pertambahan pemilikan oleh pemilik Campuran yang amat besar juga adalah beruba kebanyakannya akibat pembahagian warisan akibat kematian. Pembahagian harta pesaka kecil ini adalah mengikut hukum Faraid di mana harta peninggalan si mati mestilah dibahagikan kepada waris-warisnya mengikut peratus atau jumlah yang telah ditetapkan. Pewaris-pewaris itu kebanyakannya adalah isteri dan anak-anak si mati yang mana masing-masing tidak mahu memecahkan tanah itu atas sebab-sebab tertentu. Anak-anak itu adalah terdiri dari perempuan dan lelaki, yang mana pengkaji terpaksa mengkategorikan mereka sebagai pemilik campuran.

Oleh itu pemilikan oleh Campuran melalui pewarisan tanah akibat kematian adalah lebih utama. Namun demikian, ada juga tanah yang dimiliki melalui proses 'menghadiahkan' tanah kepada anak isteri oleh seseorang lelaki (Ini termasuk dalam kategori Register Of Transter).

H) Pemilikan Tanah Persendirian Mengikut Bilangan Lot Yang Dimiliki

Pengkaji juga telah menjalankan kajian ke atas tanah-tanah yang dimiliki oleh seseorang pemilik Persendirian. Tujuannya untuk mengetahui jumlah tanah atau lot tanah yang dimiliki oleh seorang pemilik. Ini dapat dilihat dalam Jadual 3.18.

Jadual 3.18 Taburan Pemilikan Tanah Persendirian Mengikut Bilangan Lot Yang Dimiliki

Bil. Lot	Bil. Pemilik	%
1	259	98.8
2	1	0.4
3	1	0.4
4	1	0.4
Jumlah	262	100.0

Sumber: PTG, JB

Mengikut Jadual di atas daripada 262 lot tanah Persendirian, 259 lot adalah dimiliki oleh seorang pemilik tiap satu lot. Ini membuktikan bahawa pemilikan tanah satu lot seorang adalah amat tinggi.

Data juga menunjukkan bahawa hanya terdapat satu kes di mana seorang pemilik memiliki 2 lot tanah. Begitu juga yang berlaku atas seorang pemilik memiliki 3 lot dan 4 lot tanah seorang.

Kesimpulannya ialah bahawa tidak berlaku penguasaan pemilikan tanah oleh satu-satu golongan tertentu di dalam kawasan kajian. Kes-kes di mana seorang pemilik memiliki lebih dari satu lot yang berlaku dalam kawasan kajian adalah didapati bahawa akibat daripada 'pecahan tanah baru' yang dilakukan oleh pemilik tersebut. Ini bermakna pada asalnya lot itu adalah bersaiz luas yang kemudiannya telah dipecahkan menjadi lot-lot baru yang lebih kecil untuk tujuan tertentu.

L) Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Bilangan Lot Yang Dimiliki

Setelah mengetahui bilangan lot yang dimiliki seorang pemilik, pengkaji seterusnya membicarakan keluasan tanah dan purata mengikut bilangan lot yang dimiliki. Ini dapat dilihat dalam Jadual 3.19.

Jadual 3.19 Taburan Keluasan Tanah Persendirian Mengikut Bilangan Lot Yang Dimiliki

Bil. Lot	Bil. Pemilik	%	Luas	%	Purata
1	259	98.8	3,038,546	98.5	11,731
2	1	0.4	11,242	0.4	5,621
3	1	0.4	20,097	0.6	6,699
4	1	0.4	14,881	0.5	3,720
Jumlah	262	100.0	3,084,766	100.0	

Jadual di atas menunjukkan bahawa keluasan tanah bagi kategori seorang pemilik memiliki satu lot tanah adalah 3,038,546 ka. per. atau 98.5% dari luas tanah Persendirian. Ini menunjukkan jumlah keluasan yang tinggi dan purata tiap lotnya juga adalah besar iaini 11,731 ka. per.

Keluasan tanah bagi kategori seorang pemilik yang memiliki 2 lot ialah 11,242 ka. per. atau 0.4%. Purata luasnya ialah 5,621 ka. per. Manakala bagi kategori yang memiliki 3 lot pula adalah seluas 20,097 ka. per. atau 0.6%. Purata ialah 6,699 ka. per. Bagi kategori pemilik yang memiliki 4 lot tanah pula keluasan keseluruhannya ialah 14,881 ka. per. atau 0.5% dengan purata luasnya yang kecil iaitu 3,720 ka. per.

Kesimpulannya, di kawasan kajian tidak berlaku penguasaan milik tanah, baik dari segi lot atau pun keluasan. Walaupun terdapat pemilik yang memiliki lebih dari satu lot tanah tapi luasnya tidak besar.

J) Bilangan Kes Mengikut Bilangan Orang Yang Berkongsi Dalam Satu Lot

Dalam membincangkan pemilikan tanah pengkaji telah mendapati ada tanah yang dimiliki bersama oleh beberapa orang atas sebab-sebab tertentu. Seterusnya pengkaji akan meneliti jumlah kes yang terlibat. Ini dapat dilihat dalam Jadual 3.20.

Jadual 3.20 Taburan Kes Mengikut Bilangan Orang Yang Berkongsi Dalam Satu Lot

Bil. Pemilik	Bil. Kes	%	Luas	%	Purata
1	217	82.8	2,486,745	80.6	11,459
2	18	6.9	214,403	7.0	11,911
3	4	1.5	45,860	1.5	11,465
4	7	2.7	110,777	3.6	15,825
5	5	1.9	77,508	2.5	15,501
6	5	1.9	62,942	2.0	12,588
7	3	1.1	32,655	1.1	10,885
8	2	0.8	31,280	1.0	15,640
11	1	0.4	22,596	0.7	22,596
Jumlah	262	100.0	3,084,766	100.0	

Sumber: PTG, JB

Jadual di atas menunjukkan bahawa 217 lot atau 82.8% daripada lot Persendirian adalah dimiliki oleh hanya seorang pemilik. Jumlah keluasan-nya ialah 2,486,745 ka. per. atau 80.6%. Ini membuktikan bahawa sebahagian besar dari tanah di kawasan kajian tidak dikongsi. 18 kes atau sebanyak 6.9% di mana 2 orang berkongsi dalam satu lot. Ini merupakan bilangan kes yang agak besar juga kerana melibatkan tanah yang seluas 214,403 ka. per. atau 7.0% dari tanah Persendirian.

Data juga menunjukkan 4 kes di mana 3 orang berkongsi dalam satu lot. Iaini 1.5% daripada lot keseluruhan. Keluasan yang terlibat ialah 45,860 ka. per. atau 1.5%. Seterusnya terdapat 7 kes atau 2.7% di mana 4 orang berkongsi dalam satu lot. Keluasannya ialah 110,777 ka. per. atau 3.6%. Terdapat juga 5 kes atau 1.9% di mana 5 orang berkongsi dalam satu lot dengan keluasan 77,508 ka. per. atau 2.5%. Selain itu terdapat 5 kes atau 1.9% di mana 6 orang berkongsi dalam satu lot dengan keluasan 62,942 ka. per. atau 2.0%, 3 kes atau 1.1% (seluas 32,655 ka. per. atau 1.0%) di mana 7 orang berkongsi dalam satu lot; 2 kes atau 0.8% (31,280 ka. per. atau 1.0%) di mana 8 orang berkongsi dalam satu lot dan 1 kes atau 0.4% (22,596 ka. per. atau 0.7%) di mana 11 orang berkongsi dalam satu lot.

Kesimpulan yang dapat dibuat bahawa jumlah kes yang melibatkan perkongsian tidak begitu besar. Jika dicampurkan semua jumlah lot yang terlibat maka ianya hanya merupakan 17.2% daripada keseluruhan lot atau 19.4% daripada jumlah keluasan keseluruhan tanah Persendirian. Namun ianya menunjukkan bahawa tidak semua tanah di kawasan kajian dimiliki oleh orang perseorangan.

K) Jumlah Pemilik Secara Keseluruhan Tanah Persendirian

Dalam halaman yang lebih awal pengkaji telah membicarakan tentang pemilik-pemilik tanah persendirian samada secara kongsi atau pemilik yang memiliki lebih dari satu lot. Seterusnya pengkaji akan membicarakan pula mengenai jumlah semua pemilik tanah Persendirian. Tujuannya untuk melihat berapa ramai orang yang memiliki tanah di kawasan kajian. Ini

dapat dilihat dalam Jadual 3.21. Kajian adalah berdasarkan kepada nama-nama pemilik terakhir yang tercatat di dalam geran-geran tanah yang dikaji.

Jadual menunjukkan terdapat 217 lot tanah yang pemiliknya hanya seorang setiap lot. Manakala 18 lot lagi dimiliki oleh 2 orang setiap lot yang bermakna jumlah pemiliknya ialah seramai 36 orang. Begitulah seterusnya untuk mendapatkan jumlah pemilik keseluruhan harus didharabkan 'bilangan pemilik' dengan 'bilangan lot/kes' yang terlibat. (Bil. Pemilik X Bil. Lot/Kes). Akhirnya akan didapati bahawa jumlah orang yang memiliki 262 lot tanah Persendirian ialah seramai 396 orang.

Kesimpulan yang dapat dibuat bahawa seramai 396 orang telah memiliki bersama tanah seluas 3,084,766 ka. per. tanah Persendirian yang telah dipecahkan kepada 262 lot.

Jadual 3.21 Taburan Jumlah Pemilik Tanah Persendirian Secara Keseluruhan

Bil. Pemilik	Bil. Lot/Kes	Jumlah Pemilik
1	217	217
2	18	36
3	4	12
4	7	28
5	5	25
6	5	30
7	3	21
8	2	16
11	1	11
Jumlah	262	396

3.3 Tanah Kepunyaan Kerajaan Negeri

Seterusnya pengkaji akan membicarakan tentang tanah kepunyaan

Kerajaan Negeri atau 'state land' yang terdapat dalam kawasan kajian.

Secara amnya tanah yang dimiliki oleh kerajaan adalah luas di mana kerajaan menggunakannya untuk kepentingan awam. Hukum Kanun Tanah Negara mendefiniskan 'state land' sebagai:

'tanah kerajaan' ertinya semua tanah di dalam Negeri itu (termasuk sebanyak mana dasar mana-mana sungai, dan tepi pantai serta dasar laut, seperti yang termasuk di dalam wilayah Negeri itu atau batas perairan wilayah) selain dari:-

- a) tanah bermilik⁽⁴⁾
- b) tanah rezab⁽⁵⁾
- c) tanah lombong⁽⁶⁾
- d) mana-mana tanah yang di bawah peruntukan mana-mana undang-undang yang berkaitan dengan hutan (samada diluluskan sebelum atau permulaan Akta ini), pada masa itu adalah hutan simpanan (iaini tanah hutan simpanan).

-
4. 'tanah bermilik' ertinya mana-mana tanah (termasuk mana-mana petak dari sebuah bangunan pecah-sempadan) yang satu hakmilik berdaftar pada masa itu sedia ada baginya, samada muktamad atau bersyarat, samada untuk selama-lamanya atau untuk satu tempoh beberapa tahun, dan samada diberi oleh Pihak Berkuasa Negeri di bawah Akta ini atau dalam menjalankan kuasa-kuasa yang diberi oleh mana-mana undang-undang tanah terdahulu, tetapi tidak termasuk tanah lombong.
 5. 'tanah rezab' ertinya tanah yang pada masa itu direzabkan untuk maksud awam menurut peruntukan-peruntukan seksyen 62 atau mana-mana undang-undang terdahulu.
 6. 'tanah lombong' ertinya mana-mana tanah yang telah diberi atau dikeluarkan pajakan lombong atau sijil lombong di bawah mana-mana undang-undang bertulis mengenai perlombongan yang pada masa itu berkuatkuasa.

b) Dalam konteks negara Malaysia yang mengamalkan pentadbiran 'demokrasi-kapitalis' kerajaan negeri-negeri boleh samada menambahkan atau mengurangkan jumlah tanah yang dimiliki melalui peraturan dan syarat-syarat yang telah ditentukan melalui 'perundangan'. Ini bermakna kerajaan boleh menambah jumlah tanah yang dimiliki melalui teknik-teknik yang dinyatakan oleh Kanun Tanah Negara sebagai:

"Land which has been previously alienated, but have since reverted to the state authority by reason of proprietors death without successors (sec. 351), by reason of abandonment of title by the proprietor (sec. 352); upon the expiry of term specified in the document of title (sec. 46); forfeiture for non-breach of condition (sec. 127 & 131); surrender of title (sec. 195 & 204); forfeiture of lease, sub-lease; for breach of condition, bankruptcy on liquidation (sec. 234) surrender of lease or sub-lease (sec 239)

Selain itu kerajaan juga sering mengurniakan tanah kepada rakyat atas tujuan tertentu atau kepentingan awam. Pengurniaan tanah oleh kerajaan kepada rakyat biasanya melalui permohonan-permohonan yang dibuat. Permohonan untuk mendapatkan tanah dari kerajaan adalah diajukan kepada Pejabat Tanah Daerah sebagai badan yang bertanggungjawab atas hal yang berkaitan dengan pentadbiran tanah negeri itu.

Dalam konteks kawasan kajian pengkaji mendapati bahawa tanah kerajaan terbahagi kepada dua jenis iaitu:-

- a) Tanah sepenuh kerajaan - iaini tanah-tanah yang digunakan untuk tapak sekolah, masjid, pasar untuk kepentingan awam,

- b) Tanah Separuh-kerajaan - iaini tanah yang dimiliki oleh badan-badan kerajaan seperti Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor (PKENJ)

Walau bagaimanapun pengkaji telah mengkategorikan kedua-dua jenis tanah itu sebagai tanah Kerajaan Negeri,

A) Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Saiz Tanah Kerajaan Negeri

Dalam membincangkan soal Tanah Kerajaan Negeri ini pengkaji telah menyatukan tanah-tanah milik badan separuh kerajaan sebagai tanah kerajaan bagi memudahkan kajian dijalankan. Ini dapat dilihat dalam Jadual 3.22 di bawah.

Jadual 3.22 Taburan Pemilikan Lot dan Keluasan Mengikut Saiz Tanah Kerajaan Negeri

Kaki persegi	Bil. Lot	%	Luas (ka. per)	%
1-7,999	4	57.1	15,237	20.5
8000-15,999	2	28.6	24,856	33.4
16000 ke atas	1	14.3	34,303	46.1
Jumlah	7	100.	74,396	100.

Sumber: PTG, JB

Jadual di atas menunjukkan kerajaan memiliki sebanyak 7 lot tanah di kawasan kajian. Dari segi saiz menunjukkan bahawa 4 lot atau 57.1% daripada tanah kerajaan adalah bersaiz kecil, iaini tanah yang berukuran antara 1 ka. per. hingga 7,999 ka. per. Tanah kerajaan yang bersaiz

sederhana pula ialah sebanyak 2 lot atau 28.6% daripada jumlah lot kerajaan. Manakala tanah kerajaan yang bersaiz luas ialah hanya 1 lot atau 14.3% sahaja.

Ini bermakna sebahagian besar dari ^{tanah} kerajaan di kawasan kajian adalah bersaiz kecil.

Dari segi keluasan tanah mengikut saiz, jadual menunjukkan bahawa keluasan tanah yang bersaiz kecil adalah 15,237 ka. per. atau 20.5% dari luas tanah kerajaan keseluruhan. Bagi tanah bersaiz sederhana pula luasannya adalah 24,856 ka. per. atau 33.4%. Manakala luas tanah bersaiz luas adakah 34,303 ka. per. atau 46.1% dari keluasan tanah kerajaan.

Perbandingan di antara pemilikan lot dan keluasan bagi tanah kerajaan ini menunjukkan bahawa walaupun tanah yang bersaiz kecil adalah 57,1% dari segi lot tetapi luasannya hanya 20.5% sahaja. Data juga menunjukkan keadaan di mana tanah kerajaan bersaiz sederhana adalah 28.6% dari segi lot tetapi keluasan yang dimilikinya ialah 33.4% daripada luas keseluruhan tanah kerajaan.

Manakala tanah yang bersaiz luas pula walaupun hanya 1 lot sahaja tetapi ianya adalah paling luas di kalangan tanah kerajaan, iaitu meliputi 46.1% tanah kerajaan yang ada di kawasan kajian.

Dari kajian yang dijalankan pengkaji mendapati bahawa tanah kerajaan yang paling luas itu adalah kawasan pasar Kg. Melayu Majidee. Kawasan ini sebenarnya telah digazetkan sebagai tanah milik Majlis Perbandaran Johor Bharu (MPJB). Tiga lot tanah kerajaan bersaiz kecil di sini, adalah merupakan tanah kosong yang belum dirancangkan sebarang projek di atasnya.

Manakala 1 lot tanah saiz kecil lagi adalah milik PKENJ yang terdiri atasnya bangunan rumah kedai 2 tingkat. Pengkaji juga mendapati 2 lot tanah kerajaan bersaiz sederhana di kawasan kajian merupakan tanah kosong yang setakat ini belum ada sebarang rancangan ke atasnya.

Kesimpulannya, tanah kerajaan di kawasan kajian ini adalah sedikit dan kebanyakannya bersaiz kecil. Lima lot daripada 7 lot tanah kerajaan adalah berupa tanah kosong. Biasanya tanah kerajaan yang masih kosong itu adalah kerana beberapa perkara, umpamanya ia masih dalam proses perancangan untuk sesuatu projek untuk kepentingan awam ataupun tanah tersebut tiada orang yang memohon untuk mendudukinya. Walau bagaimanapun pengkaji tidak dapat mengetahui secara lanjut mengapa tanah tersebut masih kosong.

3.4 Tanah Kepunyaan Syarikat Persendirian

Dari kajian yang dijalankan pengkaji mendapati Syarikat Persendirian hanya memiliki 4 lot atau 15% tanah di kawasan kajian. Keluasannya ialah 50,731 ka. per. atau 1.6% daripada keluasan kawasan kajian. Keadaan ini dapat dilihat dalam Jadual 3.23.

Jadual 3.23 Taburan Pemilikan Lot dan Keluasan Tanah Syarikat Persendirian

Nama Syarikat	Bil. Lot	%	Luas	%
Johore Associated Trading Co. Sdn. Bhd	2	0.7	16,007	0.5
Associated Realty Sdn. Bhd.	1	0.4	10,576	0.3
Syarikat Sri Pendapat Sdn. Bhd	1	0.4	24,148	0.8
Jumlah	4	1.5	50,731	1.6

Sumber: PTC, JB

Mengikut Jadual di atas Johore Associated Trading Co. Sdn. Bhd, memilik 2 lot tanah atau 0.7% daripada keluasan tanah keseluruhan kajian. Luas tanah yang dimiliki ialah 16,007 ka. per. atau 0.5% dari kawasan kajian. Data juga menunjukkan bahawa Associated Realty Sdn memiliki 1 lot atau 0.4% dengan luasnya 10,576 ka. per. atau 0.3% daripada keluasan kajian. Manakala 1 lot lagi tanah dimiliki oleh Syarikat Sri Pendapat Sdn. Bhd. Keluasan lot tersebut ialah 24,148 ka. per. atau 0.8%.

Dari data tersebut nyata bahawa walaupun Syarikat Sri Pendapat Sdn. Bhd. hanya memiliki 1 lot tanah, namun luasnya adalah lebih besar dari jumlah keluasan tanah yang dimiliki oleh Johore Associated Trading. Seterusnya dari kajian yang dijalankan, pengkaji mendapati bahawa ke empat-empat tanah milik syarikat itu pada awalnya adalah tanah milik persendirian.

Pengkaji seterusnya mendapati bahawa kedua-dua syarikat iaitu Johore Associated Trading dan Associated Realty, adalah syarikat milik Cina. Ini bermakna tanah yang dimiliki itu adalah milik Cina. Sedangkan bagi tanah milik Syarikat Sri Pendapat adalah masih lagi kepunyaan Melayu, kerana Syarikat itu adalah milik Melayu. Ini terbukti kerana tanah itu tidak perlu ditukarkan tarafnya dari rizab Melayu kepada rizab Antarabangsa sepertimana yang dilakukan ke atas tanah-tanah milik Syarikat etnik Cina tersebut.

Kesimpulannya, daripada 4 lot tanah milik syarikat, 3 lot adalah milik golongan atau Syarikat Cina. Ini juga bermakna tanah seluas 26,583 ka. per. di kawasan kajian dimiliki oleh golongan Cina. Namun demikian kesemua lot tanah itu (termasuk tanah syarikat Melayu) merupakan tanah kosong.

BAB 4

PERUBAHAN PEMILIKAN TANAH

Bab ini akan membincangkan perubahan pola pemilikan tanah yang berlaku di kawasan kajian. Perubahan ini dilihat melalui perbandingan di antara pemilikan di peringkat awal dan di peringkat akhir. Perubahan yang akan dilihat bukan sahaja dalam pemilikan tanah tapi juga atas perkara-perkara yang bersangkutan dengannya seperti 'penggadaian tanah' dan kekerapan pindahmilik. Perbincangan ini adalah berlandaskan kepada data-data yang didapati dengan meneliti dokumen-dokumen yang didapati di Pejabat Tanah dan Galian, Johor Bahru.

4.1 Pendaftaran Hakmilik Tanah

Sistem pentadbiran tanah di Malaysia telah mewajibkan semua pemilik tanah mendaftarkan semua tanah kepunyaannya. Seterusnya pemilikan tersebut disahkan dan diberikan geran atas tanah tersebut. Pentadbiran seperti ini adalah untuk kemudahan semua pihak yang terlibat agar tidak berlaku sebarang penyelewengan dalam hal tanah samada pendudukan atau pembukaan tanah secara haram dan sebagainya. Dengan itu setiap pemilik tanah mesti mendaftarkan tahun pendudukannya ke atas tanah tersebut. Oleh itu perbincangan mengenai pendaftaran hakmilik tanah ini adalah untuk melihat bilangan lot-lot tanah yang didaftarkan dari tahun ke tahun.

Pendaftaran tanah yang akan dilihat ialah antara pendaftaran tahun pemilikan awal dan akhir. Pengkaji akan menganggapkan bahawa tahun pendaftaran itu sebagai tahun tuannya tersebut memiliki tanah itu secara resmi, walaupun pada hakikatnya ia telah menduduki tanah itu lebih awal lagi.

Kesimpulan bahawa pendaftaran yang terawal akan dianggap sebagai pemilik terawal tahun pemilikan dan pendaftaran terakhir pemilik bermakna tahun terakhir pemilikan.

A) Tahun Pendaftaran Tanah Pemilik Awal

Dari kajian yang dijalankan pengkaji mendapati 267 lot atau 97.8% tanah yang dikaji mempunyai tarikh pendaftaran, iaini mengikut tahun. Tahun yang pertama tertulis di dalam geran-geran tanah tersebut adalah bermakna tahun pemilikan yang terawal. Sebanyak 6 lot atau 2.2% tanah lagi adalah tanah yang tidak mempunyai tahun pemilikan atau tahun pendaftaran. Pengkaji mendapati bahawa tanah yang tidak mempunyai tahun pendaftaran. Pengkaji mendapati bahawa tanah yang tidak mempunyai tahun pendaftaran itu adalah tanah milik kerajaan negeri. Ini bermakna hanya tanah yang diberi milikan sahaja yang mempunyai tahun pendaftaran kerana pendaftaran tanah tersebut diwajibkan.

Taburan tanah yang terdaftar mengikut tanah pemilikan awal dapat dilihat di dalam Jadual 4.1.

Jadual 4.1 Taburan Tahun Daftar Tanah Pemilik Awal
(dalam Lot dan Kaki Persegi)

Tahun	Lot	%	Luas	%
Sebelum 1950	10	3.7	87,099	2.7
1950 - 1959	191	70.0	2,562,596	79.8
1960 - 1969	23	8.4	274,577	8.6
1970 - 1979	43	15.7	212,995	6.6
Jumlah	267	97.8	3,137,267	97.7

Sumber: PTG, JB

Jadual di atas menunjukkan bahawa sebelum tahun 1950 terdapat 10 lot tanah atau 3.7% dari lot keseluruhan telah didaftarkan. Ini adalah terawal pemilikan tanah di kawasan kajian. Dari penelitian yang dibuat pengkaji dapati bahawa lot tersebut telah dimiliki oleh pemilik awalnya pada tahun 1916. Dari segi luasnya pula tanah yang terdaftar dalam kategori tersebut ialah 87,099 ka. per. atau hanya 2.7% daripada luas seluruh tanah.

Seterusnya Jadual menunjukkan bahawa dalam tahun 1950 - 1959 sebanyak 191 lot tanah atau 70.0% telah terdaftar. Ini merupakan bahawa jumlah lot yang besar telah dimiliki dalam dekad tersebut. Keadaan ini berlaku kerana kawasan ini baru sahaja dikumiakan dan dibuka secara rasminya, khususnya selepas merdeka pada tahun 1957. Keluasan tanah terdaftar pada dekad tersebut adalah 2,562,596 ka per atau 79.8 %.

Kemudiannya sebanyak 23 lot tanah atau 8.4% telah didaftarkan sebagai pemilik awal antara tahun 1960 - 1969. Ini merupakan jumlah pendaftaran atau pemilikan yang kecil jika dibandingkan dengan tahun sebelumnya. Jumlah keluasannya pula adalah 274,577 ka per atau 8.6% dari luas keseluruhan.

Seterusnya di antara tahun 1970 - 1979 sebanyak 43 lot atau 15.7% tanah telah didaftarkan oleh pemiliknya iaini sebagai pemilik awal. Ini bermakna terdapat pertambahan sebanyak 20 lot dari tahun sebelumnya. Pertambahan pembukaan tanah yang berlaku dalam tahun-tahun tersebut termasuklah yang dibuka oleh Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor untuk tujuan membina rumah kedai 2 tingkat yang kemudiannya dijual kepada bumiputra. Walau bagaimanapun jumlah keluasan tanah yang telah didaftarkan pada kategori ini adalah kecil iaitu seluas 212,995 ka. per. atau hanya 6.6% sahaja. Pengkaji mendapati tanah yang dimiliki dalam tahun-tahun tersebut adalah bersaiz kecil.

Kesimpulannya ialah sebahagian besar tanah yang telah terdaftar sebagai pemilikan yang awal adalah dalam tahun-tahun selepas kawasan tersebut dikurniakan sebagai tanah Rizab Melayu 1949. Walau bagaimanapun tarikh pemilikan yang terawal sekali adalah pada tahun 1916 yang termasuk di dalam kategori sebelum tahun 1950.

B) Tahun Daftar Tanah Pemilik Akhir

Seterusnya pengkaji akan membincangkan tentang tahun pendaftaran tanah oleh pemilik akhir di kawasan kajian. Tujuannya untuk melihat jumlah tanah yang dimiliki oleh pemilik terakhir mengikut tahun. Dari-pada tahun-tahun pendaftaran terakhir tersebut kita dapat melihat keadaan di mana berlaku pindahmilik tanah yang aktif. Ini kerana setiap proses pindahmilik tanah yang berlaku mestilah didaftarkan. Keadaan tersebut dapat dilihat dalam Jadual 4.2.

Jadual 4.2 Taburan Tahun Daftar Tanah Pemilik Akhir
(dalam lot dan kaki persegi)

Tahun	Lot	%	Luas	%
1950-1959	93	34.1	1,269,253	39.5
1960-1969	28	10.2	341,434	10.6
1970-1979	84	30.8	840,363	26.2
1980-1984	62	22.7	686,217	21.4
Jumlah	267	97.8	3,137,267	97.7

Sumber: PTC, JB

Jadual di atas menunjukkan bahawa dalam tahun-tahun 1950-1959 terdapat 93 lot atau 34.1% tanah telah terdaftar sebagai tanah yang dimiliki oleh pemilik akhir. Hasil dari penelitian menunjukkan bahawa kebanyakan tanah yang termasuk di dalam kategori ini adalah juga merupakan tanah yang masih dimiliki oleh pemilik awal. Ini bermakna tuan punya tanah tersebut adalah masih orang yang sama dengan pemilik awal. Lebih jelas lagi tanah tersebut belum mengalami sebarang proses pindah-milik.

Luas tanah yang didaftarkan pada tahun tersebut adalah seluas 1,269,253 ka. per. atau 39.5%. Ini merupakan suatu jumlah keluasan yang besar dan bermakna saiz tiap lotnya juga besar.

Selanjutnya pula sebanyak 28 lot atau 10.6% tanah telah didaftarkan di dalam tahun-tahun 1960-1969. Ini bermakna pemilik yang masih memiliki tanah tersebut telah memiliki tanah itu sejak tahun tersebut lagi. Ada beberapa kemungkinan tentang pemilikan dalam tahun-tahun tersebut. Antaranya ialah samada kerana telah berlaku proses pindahmilik tanah ataupun akibat proses pembukaan lot baru dari kerajaan ataupun akibat proses pecah sempadan tanah (pecah lot).

Keluasan tanah yang terlibat di dalam tahun-tahun tersebut adalah 10.6% dari luas kawasan kajian atau 341,434 ka. per. Seterusnya di dalam tahun-tahun 1970-1979 terdapat sebanyak 84 lot atau 30.8% tanah di kawasan kajian telah terdaftar sebagai pemilikan akhir. Jumlah lot yang berdaftar pada tahun tersebut adalah lebih banyak dari tahun 1960an, ini adalah juga kemungkinan dari akibat proses pembukaan tanah baru ataupun juga pindah-milik tanah yang berlaku agak pesat dalam tahun-tahun itu.

Sementara luasannya pula adalah 840,363 ka. per. atau 26.2% dari kawasan kajian. Seterusnya terdapat 62 lot atau 22.7 tanah telah didaftarkan sebagai pemilikan akhir dalam tahun-tahun antara 1980-1984. Ini bermakna pemilik terakhir tanah tersebut baru lebih kurang 3 tahun setengah memiliki tanah itu, iaini sehingga tarikh kajian ini dijalankan. Ini sebenarnya merupakan satu jumlah yang agak besar kerana dalam tempoh masa yang seingkat itu sebanyak 62 lot tanah telah dimiliki oleh pemilik akhir daripada pemilik awal.

Luas tanah yang termasuk di dalam pendaftaran tahun 1980-1984 adalah 686,217 ka. per. atau 21.4%.

Adapun pembahagian tanah mengikut tahun akhir dimiliki ini dapat menggambarkan apa yang berlaku ke atas tanah tersebut. Samada telah berlaku proses pindahmilik, pecah sempadan atau tanah yang baru dikurniakan/dibuka. Walau bagaimanapun sebanyak 34.1% (lot) atau 39.5% (keluasan) tanah masih kekal ditangan pemilik awal yang juga merupakan pemilik terakhir tanah tersebut.

C) Pindahmilik Lot dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik

Pengkaji seterusnya akan membincangkan tentang pindahmilik yang berlaku di antara kategori pemilik dalam lot dan luasnya. Ini adalah untuk melihat perubahan pemilikan yang telah berlaku antara pemilik-pemilik tersebut. Ini dapat dilihat dalam Jadual 4.3.

Jadual 4.3 Taburan Pindahmilik Lot dan Keluasan Mengikut Kategori Pemilik

Kepada Daripada	Kerajaan				Persendirian				Sya. Persendirian			
	Lot	%	Luas	%	Lot	%	Luas	%	Lot	%	Luas	%
Kerajaan	-	-	-	-	13	4.8	22,846	0.7	-	-	-	-
Persendirian	-	-	-	-	117	42.8	1476901	46.0	4	1.5	50,731	1.6
Syarikat Persendirian	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Jumlah	-	-	-	-	130	47.8	1499747	46.7	4	1.5	50731	1.6

Sumber: PTG, JB

Data dalam Jadual menunjukkan bahawa 13 lot atau 4.8% tanah milik Separuh Kerajaan (yang digolongkan sebagai Kerajaan) telah berpindah tangan kepada Persendirian. Pengkaji mendapati bahawa tanah tersebut pada mulanya adalah kepunyaan Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri Johor (PENJ) yang telah dijadikan tapak untuk rumah kedai 2 tingkat yang kemudiannya dijual kepada orang ramai. Pengkaji juga mendapati bahawa luas tanah perbadanan yang telah dipindah milikan itu adalah kecil bagi tiap lot. Jadual menunjukkan bahawa keluasan tanah Perbadanan yang telah dipindahkan kepada Persendirian tersebut ialah 22,846 ka. per, atau 0.7%. Ini bermakna dari segi puratanya tiap satu lot ialah 1,757 ka. per.

Didapati juga tidak ada sebarang lot tanah milik separuh kerajaan yang telah berpindah kepada Kerajaan dan Syarikat Persendirian.

Seterusnya data menunjukkan sebanyak 117 lot atau 42.8% tanah Persendirian yang telah bertukar tangan antara Persendirian. Ini bermakna tanah tersebut telah mengalami pindah milik ditangan orang ramai, iaini sesama sendiri di dalam kategori Persendirian. Keluasan tanah yang terlibat ialah 1,476,901 ka. per. atau 46.0%.

Data juga menunjukkan bahawa terdapat 4 lot atau 1.5% tanah milik Persendirian pada mulanya telah berpindah tangan kepada Syarikat Persendirian. Luasnya ialah 50,731 ka. per. atau 1.6% dari keluasan tanah keseluruhan.

Keseluruhannya menunjukkan bahawa pindah milik tanah yang banyak berlaku ialah di antara pemilik Persendirian dengan Persendirian sendiri. Didapati juga tanah Separuh Kerajaan yang menjadi milik Persendirian akibat proses jualbeli disamping tanah Persendirian yang telah menjadi tanah Syarikat Persendirian.

D) Kekerapan Pindah Milik

Pengkaji seterusnya menjalankan kajian mengenai kekerapan pindah-milik tanah yang berlaku di kawasan kajian. Tujuannya untuk melihat keaktifan atas tanah tersebut. Pindah milik yang berlaku sebenarnya boleh merupakan petunjuk kepada kepentingan tanah tersebut dalam pasaran. Umpamanya boleh dianggap bahawa tanah yang sering mengalami proses pindah milik dianggap tidak begitu penting. Namun pada hakikat lain pula tanah yang tidak mengalami pindah milik itu mungkin adalah tanah yang berharga atau berpotensi dalam jangka waktu tertentu atau telah dispekulasikan untuk masa akan datang.

Dalam konteks kawasan kajian pengkaji telah mendapati keadaan pindah-milik yang agak kerap atau aktif. Ini dapat ditunjukkan dalam Jadual 4.4.

Jadual 4.4 Taburan Kekerapan Pindah Milik

Bil. P/Milik	Bil. Lot	%	Keluasan	%	Purata
0	132	49.6	1,585,379	50.6	12,010
1	81	30.5	882,038	28.1	10,889
2	24	9.0	336,312	10.7	14,013
3	5	1.9	60,607	1.9	12,121
4 - 8	2	0.7	15,545	0.5	7,772
9 - 13	8	3.0	70,738	2.3	8,842
Lain-lain +	14	5.3	184,878	5.9	13,205
Jumlah	266	100.	3,135,497	100.	

+ Pindah milik yang tidak sepenuhnya

Data dalam Jadual menunjukkan bahawa pengkaji hanya mengkaji sejumlah 266 lot tanah. Ini bermakna pengkaji tidak mengambil kira tanah milik Kerajaan Negeri sebanyak 7 lot. Daripada jumlah tersebut 132 lot daripadanya atau 49.6% adalah tidak pernah mengalami sebarang pindah milik. Luas tanah yang tidak pernah mengalami pindah milik pula ialah 1,585.379 ka. per atau 50.6%. Ini bermakna separuh daripada kawasan kajian tidak pernah mengalami proses pindah milik.

Data juga menunjukkan bahawa 81 lot atau 30.5% tanah di kawasan kajian mengalami 1 kali pindah milik. Keluasannya ialah 882,038 ka. per. atau 28.1%. Angka ini boleh dianggap besar juga. Seterusnya data menunjukkan sebanyak 24 lot atau 9.0% mengalami pindah milik sebanyak 2 kali. Keluasannya ialah 336,312 ka. per. atau 10.7%. Bagi tanah yang pernah alami 3 kali pindahmilik ialah 5 lot atau 1.9%. Luasnya pula ialah 60,607 ka. per. atau 1.9%.

Seterusnya terdapat 2 lot atau 0.7% tanah yang telah mengalami proses pindah milik sebanyak antara 4 - 8 kali. Luasnya ialah 15,545 ka. per, atau 0.5%. Ini merupakan angka pindah milik yang tersedikit di dalam kawasan kajian.

Data dalam Jadual juga menunjukkan terdapat 8 lot atau 3.0% tanah yang pernah mengalami sebanyak di antara 9 - 13 kali pindah milik. Luasnya ialah 70,738 ka. per. atau 2.3%. Ini merupakan tanah yang paling aktif mengalami pindah milik. Dari kajian yang dijalankan pengkaji mendapati bahawa lot yang aktif mengalami pindah milik ini adalah tanah yang paling awal dimiliki. Ianya telah dimiliki oleh seorang pemilik Persendirian sejak tahun 1916 lagi. Pemilik asalnya ialah seorang Melayu dan kemudiannya telah dipindah milikkan seterusnya kepada berbagai bangsa hinggalah pada tahun 1957 kembali ke tangan Melayu. Kemudiannya tanah ini dipecahkan kepada 8 lot pada tahun 1968.

Seterusnya pengkaji mendapati 14 lot atau 5.3% tanah yang telah mengalami lain-lain pindah milik. Lain-lain pindah milik ialah di mana lot-lot tanah tersebut dimiliki oleh lebih seorang pemilik yang mana di antara pemilik tersebut memiliki bahagian-bahagian tertentu dalam lot tersebut. Tapi apabila seorang daripada pemilik tersebut meninggal atau memindahmilikan bahagian tanahnya kepada waris atau pemilik baru sedangkan pemilik lain masih kekal memiliki bahagian mereka. Ini yang dinamakan sebagai pindah milik tidak sepenuhnya. Luas tanah yang terlibat ialah 184,878 ka. per. atau 5.9%. Ini merupakan jumlah yang keempat besar dari segi pindah milik.

Kesimpulannya pengkaji mendapati bahawa pindah milik yang telah berlaku di dalam kawasan kajian adalah agak hebat jika dibandingkan dengan usia pemilikan tanah tersebut. Tanah di kawasan kajian dianggarkan berusia lebih kurang 30 tahun keseluruhannya. Tetapi jumlah lot tanah yang telah mengalami proses pindah milik ialah setengah daripadanya.

Dari temubual antara pengkaji dengan pegawai dan kakitangan Pejabat Tanah dan Galian, pengkaji dapati bahawa ada di antara lot yang tidak dipindah milikan walaupun pemilik asalnya telah meninggal dunia. Ini berlaku adalah kerana warisnya tidak mahu memecahkan tanah itu atas sebab-sebab tertentu. Walau bagaimanapun pengkaji tidak dapat mencari jumlah yang terlibat. Pengkaji seterusnya mendapati bahawa proses pindah milik tanah bukanlah mudah kerana ada peraturan tertentu yang merupakan syarat kepada pemilik tanah tersebut.

Di antara syarat ke atas tanah dan pemilik tersebut ialah tanah itu tidak boleh dipindah milikan, dicagar, digadaikan atau sebagainya tanpa kebenaran pihak penguasa negeri. Pemilikan adalah hanya untuk orang Melayu iaini bagi tanah Rizab Melayu. Permohonan untuk pindah milik adalah perlukan pendaftaran dan kelulusan dari pihak tertentu dan memakan masa. Ini adalah kerana langkah untuk mengelakan berlakunya perkara yang tidak diinginkan seperti Tanah Simpanan Melayu jatuh ke tangan orang-orang bukan Melayu.

E) Jenis Pindah Milik Tanah Terakhir

Melalui geran-geran tanah yang dikaji, pengkaji mendapati bahawa proses pindah milik tanah yang berlaku adalah melalui 2 cara. Ini dapat dilihat dalam Jadual 4.5.

Jadual 4.5 Taburan Jenis Pindah Milik Tanah Terakhir

Jenis Pindah Milik	Bil. Kes	%	Luas	%
Register of Transfer	98	35.9	1,051,169	32.7
Transmission by Death	36	13.2	488,606	32.7
Tiada Pindah Milik	139	50.9	1,670,118	52.0
Jumlah	273	100.0	3,209,893	100.0

Sumber: PTG, JB

Data dalam Jadual di atas menunjukkan bahawa 98 kes atau 35.9% yang melibatkan proses pindah milik berbentuk 'Register Of Transfer'. Apa yang dimaksudkan dengan jenis pindah milik ini ialah di mana setiap proses pindah milik yang berlaku di antara pemiliknya yang masih hidup dengan orang yang akan memilikinya. Di dalam kategori pindah milik ini termasuklah pindah milik akibat jual beli tanah dan pindah milik 'kasih sayang'. Pindah milik secara jual beli ialah tanah tersebut dijual melalui harga pasaran jualan yang telah dinilai dan diluluskan oleh Pihak Berkuasan Negeri. Pindah milik secara 'kasih sayang' pula adalah proses yang berlaku biasanya di dalam ahli keluarga sendiri. Di mana suami memberikan tanah miliknya kepada si isteri sebagai tanda kasih. Ini biasanya juga disebut sebagai pindah milik secara hadiah. Pindah milik cara ini juga bukan sahaja berlaku antara suami-isteri, tapi juga dengan anak-anak atau dengan sesiapa sahaja yang tidak melibatkan sebarang wang bayaran pindah milik.

Luas tanah yang mengalami pindah milik 'register of transfer' ialah 1,051,169 ka. per atau 32.7% daripada keluasan keseluruhan. Dengan itu ia merupakan jenis pindah milik yang utama. Seterusnya terdapat 36 kes atau 13.2% lot di sini yang telah mengalami proses pindah milik secara 'Transmission by Death'. Luasnya ialah 488,606 ka. per. atau 15.2%. 'Transmission by Death' ialah satu cara pindah milik tanah akibat kematian pemiliknya. Apabila pemilik tanah meninggal dunia segala harta termasuk tanah akan dibahagikan kepada warisnya mengikut sistem atau hukum Faraid yang berkuatkuasa hanya ke atas orang beragama Islam sahaja.

Ini bermakna dalam kawasan kajian terdapat 36 kes pindah milik tanah akibat kematian pemilik. Tanah tersebut samada diwariskan kepada isteri, anak-anak atau kaum keluarganya mestilah mengikut 'bahagian-bahagian' tertentu iaini lelaki mestilah mendapat sekali ganda lebih dari perempuan. Walau bagaimanapun dari kajian yang dijalankan, tidak semua pindah milik tanah secara 'transmission by death' ini mengikut kaedah faraid, kerana terdapat pembahagian tanah yang sama bahagian antara waris lelaki dan perempuan.

Selain itu Jadual juga menunjukkan sebanyak sebanyak 139 kes atau lot tanah yang tidak mengalami sebarang proses pindah milik. Di dalam kawasan kajian juga tidak terdapat proses pindah milik akibat 'rampasan tanah akibat kegagalan menjelaskan pinjaman' samada bank atau institusi kewangan lain. Data juga tidak ada menunjukkan pindah milik akibat peristiharan muflis atas seseorang oleh mahkamah.

Kesimpulan yang dapat dibuat mengenai jenis pindah milik yang berlaku ialah bahawa pindah milik tanah yang berlaku ialah bahawa pindah-milik tanah yang berlaku secara 'register of transfer' adalah lebih besar

berlaku. Walau bagaimanapun pengkaji tidak dapat mengetahui bilangan kes secara kasih sayang kerana proses tersebut tidak dinyatakan di dalam pendaftaran pindah milik.

F) Pemilikan Tanah Dalam Gadaian

Seterusnya pengkaji membincangkan tentang tanah yang dimiliki tapi berada dalam gadaian atau cagaran yang berdaftar. Daripada 273 lot tanah yang dikaji pengkaji mendapati ada di antara pemilik-pemilik tanah tersebut yang menggadai atau mencagarkan tanah mereka atas tujuan tertentu. Perbincangan yang lebih lanjut mengenai sebab-sebab gadai akan diutarakan dalam ruangan selanjutnya. Seterusnya kedudukan tanah dalam gadaian boleh dilihat dalam Jadual 4.6.

Jadual 4.6 Taburan Pemilikan Tanah Dalam Gadaian

Kedudukan Tanah	Bil. Lot	%	Keluasan	%
Dalam Gadaian	54	19.8	457,637	14.3
Bebas Gadaian	219	80.2	2,752,256	85.7
Jumlah	273	100.	3,209,893	100.

Sumber: PTG, JB

Data dalam Jadual menunjukkan bahawa 54 lot atau 19.8% tanah berada di dalam gadaian kepada beberapa institusi kewangan. Ini bermakna seramai 54 orang pemilik telah menggadaikan tanah mereka atas tujuan tertentu. Luas tanah yang terlibat di dalam gadaian pula ialah 457,637 ka. per. atau 14.3% daripada kawasan kajian. Data juga ada menunjukkan bahawa 219 lot atau 80.2% tanah bebas dari gadaian, iaitu tidak dicagarkan atau digadai

atau telah selesai dari gadaian. Keluasan tanah yang bebas dari gadaian ialah 2,752,256 ka. per. atau 85.7%.

Kesimpulannya menunjukkan bahawa hanya sebahagian kecil tanah di-kawasan kajian berada dalam gadaian. Ini bermakna pemilik tanah tersebut terpaksa berkongsi milik dengan institusi yang menerima cagaran atau gadaian mereka sehinggalah selesai segala pinjaman yang telah dibuat oleh pemilik.

G) Institusi-Institusi Yang Menerima Gadaian

Setelah mengetahui jumlah tanah yang berada dalam gadaian, seterusnya akan dibincangkan tentang institusi yang menerima cagaran atau gadaian tersebut. Ini bermakna institusi yang sedia meminjamkan atau memberikan sesuatu yang diminta oleh pemilik tanah dengan syarat pemilik tanah terpaksa menyerahkan geran tanah mereka sebagai cagaran. Beberapa sebab atau tujuan tanah tersebut digadaikan telah pengkaji kenal pasti. Antaranya ialah atas tujuan mendapatkan pinjaman untuk membaiki rumah atau membuat rumah baru di atas tanah yang sama, meminjam untuk membeli rumah (beserta tanah) yang kemudiannya rumah tersebut (beserta tanah) dijadikan sebagai cagaran. Selain itu ada juga yang bertujuan untuk pinjaman pemiagaan dan tanah mereka menjadi cagaran.

Senarai institusi-institusi yang menerima cagaran boleh dilihat dalam Jadual 4.7.

Jadual 4.7 Institusi-Institusi Yang Menerima Gadaian

Institusi	Lot	%	Keluasan	%	Purata
<u>Bank</u>					
Bank Bumiputera Malaysia Bhd.	21	38.9	186,245	40.7	8868.8
Malayan Banking Bhd	6	11.1	68,716	15.0	11,452.
Malaysia Central Finance	6	11.1	10,538	2.3	1,756.
Bank Kerjasama Rakyat Malaysia	5	9.3	46,133	10.1	9,226.
Cooperative Central Bank Ltd.	1	1.8	11,949	2.6	11,949.
<u>Badan Kewangan Lain</u>					
Minister Of Finance (Incorporated) Malaysia	5	9.3	41,366	9.0	8,273.
Royal Malaysia Police Coop-Thrift and Loan Society	1	1.8	9,392	2.1	9,392.
<u>Lain-lain Badan</u>					
Majlis Amanah Rakyat (MARA)	1	1.8	11,380	2.5	11,380.
Setiausaha Kerajaan Negeri Johor	7	13.0	67,490	9.0	8,273.
Pesuruhjaya Tanah Persekutuan	1	1.8	4,428	1.0	4,428.
Jumlah	54	100.	457,637	100.	

Sumber: PTG, JB

Jadual 4.7 menunjukkan tiga kumpulan institusi yang menerima cagaran tanah untuk tujuan tertentu itu. Kumpulan tersebut ialah Bank, Badan Kewangan lain dan Lain-lain Badan. Dalam kategori bank, Bank Bumiputera Malaysia Berhad adalah penerima gadaian yang terbanyak iaitu sebanyak 21 lot atau 38.9% daripada jumlah tanah yang digadaikan. Luasnya adalah 186,245 ka. per. atau 40.7%. Ini bermakna bank tersebut telah memegang sebanyak 21 geran tanah di kawasan kajian sehinggalah pinjaman yang dibuat oleh pemiliknya sebagai mengikut tempoh yang ditetapkan.

Malayan Banking pula memiliki 6 lot atau 11.1% tanah yang digadaikan. Luasnya ialah 68,716 ka. per. atau 15.0% dari tanah yang digadaikan. Seterusnya Malaysian Central Finance telah memegang sebanyak 6 geran tanah yang digadaikan kepadanya dengan keluasannya 10,538 ka. per. atau 2.3%. Bank Kerjasama Rakyat Malaysia pula memegang sebanyak 5 geran tanah yang digadaikan atau 9.3%. Luasnya ialah 46,133 ka. per. atau 10.1%.

Manakala Cooperative Central Bank Ltd. hanya memiliki 1 lot atau 1.8% tanah yang digadaikan, Keluasannya ialah 11,949 ka. per. atau 2.6% daripada keseluruhan tanah yang digadaikan. Kesimpulannya di sini ialah Bank Bumiputra merupakan penerima tanah gadaian yang terbesar sekali dalam kawasan kajian, samada dari segi lot atau keluasan. Data juga menunjukkan bahawa sebanyak 39 lot tanah telah digadaikan kepada bank dan seandainya pemilik tanah tersebut gagal menjelaskan pinjaman, maka terlepaslah tanah mereka kepada pihak bank tersebut.

Kumpulan kedua yang terlibat dalam menerima gadaian tanah ialah Badan Kewangan Lain (hanya menurut pembahagian oleh pengkaji). Di bawah kumpulan ini Minister of Finance (incorporated) Malaysia menerima sebanyak 5 lot tanah atau 9.3% gadaian daripada jumlah keseluruhan tanah yang digadaikan. Keluasannya ialah 41,366 ka. per. atau 9.0%. Sementara itu 1 lot atau 1.8% telah digadaikan kepada Royal Malaysia Police Coop-Thrift and Loan Society. Luasnya ialah 9,392 ka. per. atau 2.1%.

Seterusnya dalam kumpulan Lain-lain Badan, pula terdapat 3 buah institusi yang terlibat. Institusi tersebut ialah Majlis Amanah Rakyat (MARA), Setiausaha Kerajaan Negeri Johor dan Pesuruhjaya Tanah Persekutuan. MARA memegang sebanyak 1 lot atau 1.8% dengan keluasan tanahnya 11,380 ka. per. atau 2.5% tanah yang digadaikan. Setiausaha Kerajaan Negeri Johor pula

merupakan pemegang terbanyak iaitu sebanyak 7 lot atau 13.0% dan luasnya 67,490 ka. per. atau 14.7%.

Pesuruhjaya Tanah Persekutuan pula hanya memegang lot atau 1.8%. Luas tanahnya pula ialah 4,428 ka. per. atau 1.0%.

Keseluruhannya ialah bahawa sebanyak 54 lot tanah telah digadaikan atau dicagarkan kepada 10 buah institusi untuk tujuan tertentu. Institusi-institusi tersebut mempunyai dasar dan syarat tertentu kepada pemilik tersebut, umpamanya pinjaman yang dibuat itu dikenakan faedah (bunga) dengan kadar peratus tertentu. Pemilik juga mesti melunaskan pinjaman tersebut dalam tempoh tertentu dengan kadar bayaran bulanan yang ditetapkan. Seandainya pemilik gagal menjelaskan maka tanah tersebut akan terlepas darinya kepada institusi tersebut. Pengkaji juga mendapati bahawa tanah yang digadaikan kepada Setiausaha Kerajaan Negeri Johor adalah tanah yang dimiliki oleh kaitangan kerajaan negeri. Sedangkan pemilik-pemilik tanah yang lain pula adalah kebanyakannya adalah ahli kepada institusi-institusi yang memberikan pinjaman. Ini termasuklah samada pelanggan-pelanggan bank, kakitangan swasta dan sebagainya.

H) Taraf Zon Tanah

Seterusnya pengkaji menjalankan kajian atas taraf tanah di kawasan kajian. Tujuannya untuk melihat bilangan lot yang tergolong di dalam taraf-taraf tertentu. Pengkaji mendapati di kawasan kajian terdapat beberapa taraf tanah yang dikhususkan untuk tujuan tertentu. Di antara tujuannya ialah bagi memudahkan penilaian harta tersebut bagi tujuan cukai harta dan sebagainya. Tanah-tanah tersebut telah ditentukan nilai cukainya mengikut peratus nilai harta dan taraf tanah.

Bilangan tanah yang termasuk dalam satu-satu taraf atau zon dapat dilihat dalam Jadual 4.8.

Jadual 4.8 Taburan Tanah Mengikut Taraf atau Zon

Taraf Tanah	Lot	%	Keluasan	%
Rizab Melayu Perumahan	244	89.4	3,033,991	94.5
Tanah Antarabangsa Perumahan	9	3.3	78,660	2.4
Rizab Perdagangan Melayu	14	5.1	24,616	0.8
Tanah Kerajaan	6	2.2	72,626	2.3
Jumlah	273	100.	3,209,893	100.

Sumber: Bahagian Penilai MPJB dan PTG, JB

Jadual ini menunjukkan bahawa di dalam kawasan kajian terdapat sebanyak 244 lot atau 89.4% tanah yang termasuk dalam taraf atau zon tanah Melayu untuk perumahan. Luasnya ialah 3,033,991 ka. per. atau 94.5%. Ini merupakan jumlah yang terbesar dan bermakna cukai yang dikenakan ke atas tanah tersebut adalah mengikut 0.25% dari jumlah harta yang ada (cukai rumah dan harta yang dikenakan adalah mengikut taraf tanahnya). Seterusnya jadual menunjukkan bahawa 9 lot atau 3.3% tanah dengan keluasan-nya 78,660 ka. per. atau 2.4% adalah di dalam taraf atau zon Tanah Antarabangsa Perumahan. Ini bermakna tanah tersebut adalah tidak lagi di dalam Rizab Melayu 1949 sepertimana yang telah diwartakan. Tanah yang sebanyak 9 lot ini telah diwartakan menjadi tanah Antarabangsa pada 1.1.1984 tanpa sebarang syarat. Cukai yang dikenakan ke atas pemiliknya adalah 0.6%. Ini juga bermakna tanah tersebut boleh dimiliki oleh apa bangsa sekalipun

dengan tujuan untuk perumahan atau tempat tinggal.

Seterusnya Jadual menunjukkan bahawa terdapat 14 lot atau 5.1% daripada tanah di kawasan kajian tergolong dalam taraf Rizab Perdagangan Melayu di mana tanah tersebut adalah dikhususkan untuk orang Melayu berniaga. Dari kajian yang dijalankan pengkaji mendapati bahawa di atas lot tanah tersebut telah dibina bangunan rumah kedai 2 tingkat oleh PKENJ dan dijual kepada orang ramai. Daripada jumlah 14 lot itu hanya 1 lot sahaja masih ditangan PKENJ yang disewakan, yang lainnya telah dimiliki oleh orang ramai. Keluasan tanah yang termasuk di dalam kategori tersebut ialah 24,616 ka. per. atau 0.8%.

Seterusnya Jadual menunjukkan bahawa 6 lot atau 2.2% adalah tanah kerajaan. Luasnya ialah 72,626 ka. per. atau 2.3%.

Keseluruhannya ialah bahawa di dalam kawasan kajian terdapat 3 kategori tanah yang menunjukkan kegunaannya. Perbezaan taraf pada tanah bukan sahaja menunjukkan kegunaannya tapi juga untuk kemudahan pungutan hasil atau cukai pihak yang berkenaan. Berkenaan dengan cukai bagi setiap taraf atau zon tanah adalah seperti di bawah.

<u>Taraf/Zon Tanah</u>	<u>Cukai</u>
1) Kawasan Perdagangan	0.9%
2) Kawasan Perindustrian	0.8%
3) Kawasan Perumahan Antarabangsa	0.6%
4) Kawasan Perumahan Rizab Melayu	0.25%

Sumber: Bahagian Penilai MPJB

I) Kegunaan Tanah dan Bentuk Struktur Binaan Di atas Tanah

Seperti yang telah dinyatakan dalam sub-topik H sebelum ini bahawa taraf tanah akan menunjukkan kegunaan tanah, maka jelas bahawa di kawasan kajian terdapat beberapa bentuk kegunaan tanah. Kegunaan yang utama ialah sebagai tapak perumahan, samada bagi orang Melayu ataupun Antarabangsa. Seterusnya didapati tanah yang digunakan sebagai tapak kawasan perdagangan dan juga tanah yang tidak digunakan atau tanah milik kerajaan.

Pengkaji seterusnya akan membicarakan tentang bentuk struktur binaan di atas tanah tersebut. Tujuannya untuk melihat kedudukan bangunan yang dibina di kawasan tersebut. **Kanun Tanah Negara** menyebut bahawa 'bangunan' adalah termasuk apa-apa struktur yang dibina di atas tanah. Oleh itu bentuk struktur binaan di kawasan kajian dapat dilihat dalam Jadual 4.9.

Jadual 4.9: Taburan Bentuk Struktur Binaan Atas Tanah

Bentuk Struktur Binaan	Lot	%	Keluasan	%
Tanah Kosong	25	9.2	211,566	6.6
Rumah 1 Tingkat	217	79.5	2,720,291	84.8
Rumah 2 Tingkat	29	10.6	241,926	7.5
Lain-lain	2	0.7	36,110	1.1
Jumlah	273	100.	3,209,893	100.

Sumber: Bahagian Penilai MPJB

Jadual menunjukkan bahawa terdapat 25 lot atau 9.2% tanah adalah tidak digunakan untuk sebarang pembinaan. Ini bermakna tanah tersebut adalah tanah kosong. Luasnya ialah 211,566 ka. per. atau 6.6%. Tanah kosong ini termasuklah tanah milik kerajaan dan tanah milik Persendirian dan Syarikat Persendirian.

Seterusnya Jadual menunjukkan sebanyak 217 lot atau 79.5% adalah terdiri di atasnya rumah 1 tingkat. Ini bermakna di kawasan ini terdapat sebanyak 217 rumah 1 tingkat. Luas tanah yang telah digunakan untuk mendirikan rumah 1 tingkat ini ialah 2,720,291 ka. per. atau 84.8% daripada kawasan kajian. Ini merupakan bentuk rumah yang utama di kawasan kajian. Bentuk rumah ini juga boleh menunjukkan bahawa keadaan penduduk di sini adalah hidup dalam sederhana.

Seterusnya Jadual juga menunjukkan bahawa terdapat 29 lot atau 10.6% tanah telah digunakan untuk mendirikan rumah 2 tingkat. Ini bermakna di kawasan kajian terdapat 29 buah rumah 2 tingkat untuk kediaman. Keluasan tanah yang digunakan untuk tujuan itu ialah 241,926 ka. per. atau 7.5%. Dari bentuk rumah ini juga dapat dijangkakan bahawa pemilik tanah tersebut atau kehidupan pemilik rumah tersebut adalah lebih berada sedikit daripada pemilik rumah 1 tingkat. Walau bagaimanapun ini hanya sebagai jangkaan semata, kerana keadaan binaan rumah tidak semestinya melambangkan kedudukan ekonomi seseorang. Ini memandangkan ada setengah orang suka hidup sedemaha dalam segala hal walaupun mempunyai kemampuan yang tinggi.

Selain itu terdapat juga 2 lot tanah atau 0.7% dengan keluasan 36,110 ka. per. yang terdiri di atasnya struktur binaan yang digolongkan sebagai bentuk lain-lain. Sebenarnya binaan ini ialah merupakan bangunan milik kerajaan iaitu untuk kepentingan awam. Bangunan tersebut ialah pasar dan kantin sekolah.

Kesimpulannya bahawa bangunan di dalam kawasan kajian terdiri dari 2 bentuk utama rumah kediaman iaitu rumah 1 tingkat dan 2 tingkat. Data juga menunjukkan masih banyak tanah di kawasan kajian yang masih kosong

dan tidak digunakan. Ianya mungkin dalam sesuatu proses perancangan untuk dibangunkan.

J) Nilai Tanah

Seterusnya pengkaji akan membincangkan mengenai nilai tanah secara umum di kawasan kajian dan juga Majlis Perbandaran Johor Bharu **khususnya** bagi tanah rizab Melayu. Pelan struktur Bandar Johor Bahru ada menyatakan bahawa:

"Disebabkan oleh berbagai-bagai sekatan perundangan yang ditentukan ke atas tanah-tanah rizab Melayu, nilainya adalah lebih rendah jika dibandingkan dengan tanah-tanah di kawasan lain, bahkan juga tanah-tanah dari kegunaan yang serupa yang bersempadan dengan kawasan ini"

Ini menunjukkan bahawa tanah rizab Melayu adalah lebih murah harganya daripada tanah yang bertaraf lain. Dikatakan juga bahawa nilai tanah dari segi ekonomi yang rendah ini juga akan melambatkan pemajuannya dan menghadkan potensi pertumbuhan selanjutnya. Nilai tanah rizab Melayu berbeza dari kadar paling rendah iaitu \$0.1 kepada nilai tertinggi iaitu \$1.4 bagi se meter persegi. Ini berbeza dengan tanah bukan rizab Melayu yang nilainya lebih 2 atau 3 kali ganda dari tanah rizab Melayu.

Dalam konteks kawasan kajian pengkaji mendapati bahawa pihak Bahagian Penilai Majlis Perbandaran sedang dalam proses menilai semula. Oleh yang demikian pengkaji tidak dapat membuat rumusan secara detail mengenai nilai setiap lot tanah. Namun demikian dari Buku Senarai Nilai dan Fail Cukai Harta yang dikaji pengkaji mendapati bahawa beberapa rumusan secara umum mengenai nilai tanah di kawasan kajian dapat dibuat.⁽¹⁾

1. Rumusan ini dibuat oleh Juruteknik Bahagian Penilai MPJB yang bertugas, yang telah terotit di dalam fail Cukai Harta.

Antaranya ialah bahawa:-

- 1) Tanah di Kg. Melayu Majidee adalah tanah untuk pajakan 99 tahun. Ini adalah untuk rizab Melayu. Nilai tanah adalah tidak menunjukkan sebarang kenaikan semenjak akhir tahun 1981.
- 2) Terdapat beberapa transaksi pindah milik pada awal tahun 1983 yang menunjukkan tanah di kawasan ini telah dijual dengan kadar \$64 - \$72 satu meter persegi. Ini adalah bergantung kepada keluasan serta keadaan fizikal sesuatu tanah tersebut.
- 3) Ada juga maklumat-maklumat yang diperolehi daripada sumber-sumber yang boleh dipercayai bahawa ada juga transaksi yang dinyatakan setinggi antara \$75 - \$86 semeter persegi.
- 4) Adalah didapati bahawa penyelarasan untuk nilai di kawasan ini adalah perlu bagi menggambarkan nilai pasaran yang sebenar.
- 5) (2) Setelah semua keterangan yang perlu diambil kira, didapati bahawa nilai-nilai berikut adalah untuk diambil kira pada masa hadapan.
 - a) Bagi tanah-tanah yang mempunyai keluasan lebih 1000 meter persegi nilainya adalah \$59 se meter persegi.
 - b) Bagi tanah-tanah yang mempunyai keluasan antara 600 - 1000 meter persegi - nilainya adalah \$65 se meter persegi.
 - c) Bagi tanah-tanah yang mempunyai keluasan kurang daripada 600 meter persegi nilainya adalah \$72 se meter persegi.

Kesimpulan yang dapat dibuat ialah bahawa walaupun nilai sebenar tidak dapat dibuat, tapi dengan adanya butir-butir asas atau panduan mengenai nilai yang dibuat, maka dapatlah digunakan sebagai gambaran mengenai nilai tanah tersebut.

-
2. Ini adalah sebagai panduan untuk menentukan nilai tanah di kawasan ini, walau bagaimanapun ianya adalah bergantung kepada keadaan fizikal sesuatu hartanah itu.

IMPLIKASI SOSIAL DAN EKONOMI

Pemilikan dan penggunaan tanah sebenarnya tidak akan terlepas dari berbagai ikatan dan pengaruh institusi yang berkaitan dengannya. Institusi yang sering mendapat keutamaan dalam membicarakan tentang tanah ialah institusi sosial dan ekonomi. Sama ada institusi-institusi tersebut mempengaruhi pemilikan dan penggunaan tanah ataupun sebaliknya. Dalam konteks negara Malaysia, reformasi tanah umpamanya mempunyai objektif ekonomi dan sosial secara langsung. Tujuannya ialah untuk menyusun semula masyarakat dengan membaiki ketidak seimbangan ekonomi dan menghapuskan pengenalan kaum dengan fungsi-fungsi ekonomi (RMK 1971 - 1975). Walau bagaimanapun objektif tadi adalah ditumpukan kepada masyarakat pertanian, khususnya petani Melayu di luar bandar supaya dapat menikmati bersama hasil kekayaan negara.

Dalam bab ini pengkaji akan membincangkan mengenai implikasi sosial dan ekonomi hasil dari pola pemilikan tanah tersebut. Permintaan untuk tanah adalah merujuk kepada sejumlah tanah yang orang ingin miliki. Ianya merupakan permintaan berkait, iaini bukan kerana tanah itu per se atau semata-mata tanah tetapi untuk digunakan bagi mengeluarkan sesuatu faedah. Umpamanya untuk pertanian, tempat tinggal dan sebagainya. Jelasnya bahawa tanah diminta untuk memenuhi kehendak manusia yang berbagai-bagai. Manakala penawaran tanah pula dapat dilihat dari segi fizikal dan ekonomi. Pengkaji akan menyentuh sedikit dari segi ekonomi, iaini merujuk kepada sejumlah unit tanah yang akan digunakan untuk tujuan tertentu, sebagai tindakbalas kepada harga, masa dan tempat tertentu. Walau bagaimanapun dalam setengah-setengah hal terdapat nilai sentimental yang dihubungkan

dengan permintaan untuk tanah. Oleh itu permintaan untuk tanah bukan sangat dipengaruhi oleh kerasionalan faktor ekonomi tetapi juga kerana sentimen atau status yang dikaitkan dengannya. Namun demikian terdapat perkaitan secara langsung antara permintaan tanah dan penawaran tanah, samada demi kepentingan ekonomi dan sosial, malahan juga politik.

Pembangunan Tanah dan Kesannya Atas Masyarakat

Pembukaan lot-lot tanah baru dan membangunkannya oleh pihak yang berkuasa telah memberi kesan ke atas struktur kehidupan masyarakat di kawasan kajian.

Pembangunan tanah dalam konteks kajian ini ialah tanah yang dibuka untuk tujuan perumahan dan pemiagaan. Kesan awal akibat pembukaan tanah (pemilikan tanah oleh pemohon-pemohon) ialah dari segi sosial. Apabila kampung ini digazetkan sebagai tanah rizab Melayu pada tahun 1949 dan mula dikurniakan kepada pemohon-pemohon pada tahun 1950an maka sebahagian masalah setinggaan di atasi. Kebanyakan daripada penerima tanah tersebut ialah dari kalangan penduduk yang telah lama bersetinggaan di sekitar bandar Johor Bahru. Kemudiannya apabila pengurniaan tanah dijalankan sepenuhnya, kepadatan penduduknya meningkat dan merupakan kampung yang paling padat di sekitar Johor Bahru. Kemudahan-kemudahan infrastruktur mula diberikan seperti air paip, eletrik, jalanraya bertar, sekolah, klinik kesihatan, pasar dan balairaya. Kemajuan dari segi kemudahan sosial ini berlaku dengan cepat adalah kerana kawasan ini adalah merupakan kawasan yang strategik untuk dibangunkan di dalam Majlis Perbandaran Johor Bahru yang sedang pesat membangun.

Merujuk kepada saiz tanah yang dimiliki bagi tiap lot didapati ianya tidak seimbang antara satu-satu lot. Tiga kategori saiz yang telah disebut terlebih awal sebenarnya memberikan beberapa kesan sosial dan ekonomi. Kesan sosial yang jelas sekali ialah terdapatnya kelas pemilik mengikut saiz, iaini pemilik bersaiz kecil, sedemaha dan besar. Walaupun kesan fizikalnya tidak jelas tetapi pada hakikatnya di antara mereka mempunyai perbezaan dari segi status dan sentimen atas luas tanah yang mereka miliki. Misalnya, nilai pergantungan dan kasih sayang pemilik tanah yang luas ke atas tanahnya adalah lebih tinggi dari pemilik yang kecil, iaini dengan mengenyepikan faktor-faktor pemilikan harta yang lain.

Seterusnya kalau diandaikan pembahagian tanah tersebut dijalankan dengan mengikut saiz yang sama luasnya setiap lot maka jumlah penerima atau pemiliknya akan lebih ramai dari yang sedia ada. Walaupun pembahagian mengikut saiz yang sama tidak dianggap dapat mengatasi masalah permintaan tanah yang tinggi, tetapi ianya adalah lebih adil. Kesan dari pengagihan tak setara ini ialah ada pemilik yang mempunyai ruang tanah yang lebih besar dari keperluan sebuah rumah (tapak rumah). Melalui pemerhatian, pengkaji mendapati keadaan ini membolehkan mereka-mereka yang mempunyai ruang lebih itu mendirikan rumah 'tambahan' untuk disewakan. Selain itu mereka juga berpeluang untuk menanam pokok buah-buahan seperti rambutan, mempelam dan sebagainya. Rumah 'tambahan' yang disewakan itu dan pokok buah-buahan tersebut memberikan pendapat sampingan mereka. Sedangkan pemilik tanah yang bersaiz kecil tidak berpeluang berbuat demikian.

Walaupun pengkaji tidak mengenalpasti jumlah pemilik tanah yang mendirikan rumah sewa, tetapi secara umumnya boleh dikatakan hampir setiap pemilik mempunyai atau sekurang-kurangnya ingin mempunyai rumah sewa.

Keadaan ini berlaku sebenarnya kerana permintaan terhadap rumah yang sangat tinggi. Walau bagaimanapun penawaran terhadap rumah sewa tidak pernah cukup. Akibatnya, muncul beberapa pertempatan setinggan di-kawasan kajian (seluruh Kg. Melayu Majidee). Persetinggan berlaku adalah kerana pertambahan penduduk yang terlalu pesat di kawasan kajian. Pertambahan yang paling nyata sekali adalah akibat migrasi yang secara langsungnya 'membekalkan' penduduk setinggan.

Pengkaji telah berbual-bual dengan beberapa orang penduduk setinggan di kawasan kajian tentang sebab-sebab mereka mendiami kawasan tersebut. Antara sebab yang diberikan ialah bahawa mereka gagal mendapatkan rumah, samada rumah murah atau rumah sewa yang bersesuaian dengan kemampuan mereka. Mereka juga menyatakan bahawa walaupun kadang-kadang ada rumah sewa, tetapi keadaannya tidak sesuai dengan keperluan keluarga dan tidak selesa. Kadar sewaan juga adalah tinggi, maka lebih baik mereka mendirikan rumah setinggan. Mereka juga menjangkakan pada suatu waktu nanti kependudukan mereka akan diiktiraf oleh kerajaan ataupun sekurang-kurangnya mereka dibenarkan menyewa tanah tersebut (sistem TOL).⁽¹⁾

Keadaan kehidupan para setinggan di kawasan kajian telah digambarkan oleh Nik Mohd Ariffin Jaafar⁽²⁾ sebagai;

-
1. TOL ialah Lesen Pemilikan Sementara atau Lesen Tumpangan Sementara.
 2. Nik Mohd Ariffin Jaafar, Kg Melayu Majidee, Johor Bahru; satu tinjauan mengenai corak kehidupan masyarakat setinggan. Latihan Ilmiah 1979/80. Jabatan Antropologi/Sosiologi, Universiti Malaya, KL hal 54.

"Kg. Melayu Majidee adalah sebuah kawasan setinggan yang mempunyai ciri-ciri dan keadaan sosial yang sama atau setidaknya tidaknya hampir sama dengan kawasan setinggan yang lain di negara kita. Antara penduduknya wujud beberapa ikatan sosial, ekonomi maupun politik dan pentadbiran. Ikatan utama yang mengikat mereka ialah sosio-ekonomi, iaitu sebagai pekerja kilang dan penghuni kawasan sesak, serta sebagai golongan buruh. mereka telah lama merasakan kesusahan hidup di dalam serba kekurangan"

Melalui pemerhatian, pengkaji dapati perbezaan antara golongan setinggan dengan pemilik tanah adalah nyata dalam menikmati sosio-ekonomi negeri ini. Merujuk kepada ruang tempat tinggal, setinggan mendiami kawasan yang sesak dan tidak selesa. Manakala golongan pemilik tanah, terutamanya yang bersaiz besar menikmati keselesaan yang berlebihan.

Menurut kajian yang dibuat oleh Unit Pelan Struktur bandar Johor Bahru dari segi taraf pelajaran 46% dari ketua isi rumah setinggan hanya mendapat pendidikan di sekolah rendah 26% lagi hanya mempunyai pelajaran diperingkat SRP/LCE. Oleh itu dari aspek kemasyarakatan kelompok setinggan biasanya dianggap sebagai tempat penumpuan penduduk yang kurang kesempatan untuk mencapai tahap pelajaran yang tinggi walaupun kemudahan pelajaran telah semakin banyak disediakan.

Meneliti keadaan ini kita dapati golongan setinggan ini boleh dianggap sebagai golongan miskin dan kurang bemasib baik. Walau bagaimanapun kemiskinan ini hanyalah berupa kemiskinan relatif, iaini jika dibuat perbandingan di antara golongan setinggan dengan golongan penduduk yang memiliki tanah. Ini jelas menunjukkan bahawa pemilikan tanah mempengaruhi kehidupan masyarakat tersebut. Setinggan tersebut mempunyai kesedaran akan nasib mereka, tetapi mereka sukar untuk mengatasinya. Salah satu

cara yang sering diperkatakan oleh mereka untuk mengatasi masalah tersebut ialah dengan berusaha mendidik anak-anak mereka dengan sebaik mungkin dalam bidang pelajaran. Harapannya supaya anak-anak tidak mewarisi kehidupan mereka yang sedemikian rupa. Namun demikian keadaan ketidak mampuan mereka sedikit sebanyak menghalang usaha mereka.

Dari satu sudut yang lain pula, pemilikan tanah sedemikian rupa membolehkan kehidupan bermasyarakat secara tradisional diamalkan di samping corak hidup bandar. Antara sifat tradisional yang masih kuat diamalkan ialah amalan kejiranan dan tolong menolong antara satu sama lain di dalam keadaan tertentu. Hubungan baik antara jiran ini adalah hasil dari kedudukan rumah-rumah yang rapat dan adanya perasaan bersatupadu di kalangan mereka. Tidak dapat dinafikan bahawa mereka adalah dari agama dan ras yang sama, serta mengamalkan adat istiadat dan cara hidup yang sama. Kegiatan-kegiatan yang melibatkan agama seperti sembahyang Jumaat (berjamaah), Maulud Nabi S.A.W. dan kegiatan adat resam dijalankan secara bergotong royong. Umpamanya dalam majlis nikah kahwin atau kenduri kendara yang dijalankan oleh sesebuah keluarga, ramai jiran yang hampir akan datang menolong atau lebih senang dipanggil sebagai kerja 'rewang'.

Masyarakat kampung ini sebenarnya adalah masyarakat peralihan antara desa dan bandar. Walaupun mereka berada dalam kawasan sebuah bandar yang sedang pesat membangun, tetapi ikatan persaudaraan dan bermasyarakat secara tradisional masih tetap dikekalkan. Bentuk-bentuk rumah kediaman mereka juga adalah masih seperti rumah-rumah kampung walaupun agak lebih baik sedikit.

Pengkaji seterusnya cuba untuk membuat stratifikasi sosial dalam kawasan kajian dengan mengaitkannya dengan pemilikan tanah. Namun demikian

pola pemilikan tanah di sini tidak dapat menunjukkan adanya susun lapis sosial dalam masyarakat. Secara relatifnya di antara pemilik tanah di kawasan kajian ini adalah sama sahaja taraf sosialnya. Adalah sukar untuk menentukan antara pemilik yang kaya dan miskin berdasarkan kepada jumlah pemilikan tanahnya. Ini kerana tidak adanya pemilik yang mempunyai atau menguasai jumlah tanahnya. Ini kerana tidak adanya pemilik yang mempunyai atau menguasai jumlah tanah yang luas. Jumlah tanah yang terbanyak dimiliki ialah hanya 4 lot sahaja. Itupun adalah akibat 'pecah tanah' yang dilakukan ke atas tanahnya sendiri yang pada mulanya adalah sebidang tanah yang luas.

Gambaran yang hampir sekali untuk melihat susunan masyarakat kampung tersebut ialah dengan cara melihat kedudukan itu dalam masyarakat, peranan dan tanggungjawab, samada dalam pekerjaan ataupun dalam kegiatan organisasi masyarakat kampung. Mereka-mereka yang mempunyai tugas dan peranan tinggi biasanya akan dianggap berkedudukan sosial yang lebih tinggi sedikit dari orang lain.

Seterusnya pengkaji dapati di kawasan kajian terdapat pola pemilikan bersama ke atas sebidang tanah. Sebidang tanah dikongsi bersama, terutamanya dikalangan keluarga akibat pembahagian secara sistem faraid. Pembahagian secara ini boleh menimbulkan kesan atas perhubungan kekeluargaan, di mana antara ahli keluarga mungkin timbul perselisihan dalam menggunakan tanah tersebut. Perkara sedemikian sering berlaku di mana-mana juga kerana tidak mungkin sebidang tanah yang kecil dibahagi-bahagikan kepada beberapa orang sedangkan di atasnya hanya dibenarkan mendirikan sebuah rumah sahaja. Perpecahan mungkin terjadi apabila antara mereka tidak dapat bertolak ansur. Perpecahan tanah sering berlaku atas sebidang tanah yang kecil jika keputusan yang adil dibuat.

Seterusnya dari segi ekonomi sepertimana yang telah disebut terlebih awal bahawa pemilik-pemilik tanah yang bersaiz besar mempunyai peluang untuk mendapat pendapatan sampingan melalui rumah sewa yang didirikan. Pengkaji telah memerhatikan kebanyakan pemilik tanah di kawasan kajian mempunyai rumah sewa di samping rumah kediaman mereka. Jika pemiliknya enggan mendirikan rumah sewaan maka didapati ruang tanah kosong di sekeliling rumahnya adalah luas dan ditanamkan dengan pokok-pokok buahan.

Pengkaji seterusnya mendapati penduduk kampung ini mempunyai peluang yang banyak dari segi ekonomi kerana kedudukannya yang hampir dengan pusat perindustrian negeri Johor iaitu Tampoi dan Larkin. Penduduk di sini banyak yang bergantung hidup kepada pekerjaan di kilang-kilang di sekitar Tampoi dan Larkin di samping yang bekerja dengan kerajaan atau swasta. Selain itu peluang mereka juga adalah tinggi jika ingin bekerja di Singapura. Penduduk kampung ini juga sebenarnya berpeluang untuk menambahkan pendapatan mereka dengan berniaga di pasar malam atau 'pasar lelong' yang diadakan pada setiap minggu. Pengkaji dapati ramai penduduk di sini berniaga secara kecil-kecilan di pasar malam tersebut seperti menjual kuih muih.

Hubungan pemilikan tanah dan ekonomi dalam kawasan kajian sebenarnya tidak sebegitu jelas seperti hubungan pemilikan tanah dari segi ekonomi dalam sebuah masyarakat pertanian. Walau bagaimanapun memiliki tanah masih tetap penting bagi setiap penduduk. Jika petani mempunyai nilai sentimental ke atas tanah kerana tanah sebagai sumber pengeluaran yang terpenting, maka penduduk di sini juga menyayangi tanah, kerana tanah dapat menjaga kepentingan ekonomi mereka. Mereka tidak payah menyewa rumah untuk tempat tinggal, malahan mereka mendapat hasil pula dari tanah tersebut dengan membina rumah

sewaan. Selain itu dengan memiliki tanah seolah-olah mereka mempunyai harta yang boleh membantu mereka di dalam sesuatu keadaan kesesakan. Tanah boleh dijual atau dijadikan cagaran untuk mendapatkan pinjaman. Pengkaji dapati nilai jualbeli tanah di kawasan ini semakin hari semakin tinggi walaupun ianya dalam rizab Melayu. Harganya menaik setiap kali jualbeli berlaku.

Seterusnya pengkaji juga mendapati bahawa hubungan antara pemilikan tanah dengan kegiatan politik dan pentadbiran adalah agak rapat. Walaupun tanah di sini dikurniakan bukan atas dasar politik pemerintah seperti yang berlaku ke atas pemberian rumah murah kerajaan. Dari segi demografi politik dapat dilihat suatu keadaan di mana taburan penduduk Melayu di kampung ini adalah merupakan penyokong-penyokong kerajaan Barisan Nasional. Penduduk kampung ini semakin hari semakin padat dan merupakan kawasan yang terpenting bagi menyokong calon pemerintah dalam pilihanraya umum. Kerajaan membalas jasa sokongan yang diberikan dengan cara memenuhi kelengkapan infrastruktur dan sentiasa mengambil berat segala perubahan dan keperluan yang diperlukan. Sewaktu latihan ilmiah ini ditulis, kampung ini telah sedia memiliki sebuah masjid yang cantik dan besar (serta beberapa buah surau), sebuah Dewan Raya Besar, sebuah sekolah rendah, sebuah sekolah agama, sebuah klinik kesihatan, sebuah balairaya, pejabat pos, pasar makan serta sebuah pasar yang sedang dibina semula yang menelan belanja hampir 2 juta ringgit.

Segala keperluan tersebut adalah sebagai ganjaran kepada penyokong kerajaan, terutamanya UMNO. UMNO merupakan parti politik yang menguasai kampung ini. Terdapat 3 cawangan UMNO di kampung ini yang termasuk di dalam UMNO Bahagian Johor Bahru. UMNO memperjuangkan segala kehendak penduduk kampung dan kepimpinannya dipercayai. Pengkaji juga mendapati bahawa setingan juga menyokong UMNO kerana ianya dapat membantu peng-

iktirafan penempatan setingan itu.

Ford dan De Jong⁽³⁾ ada menyatakan bahawa terdapat persoalan-persoalan perhubungan di antara faktor-faktor penduduk dengan institusi-institusi politik untuk dibuat kajian dan kebanyakan isu sama yang timbul mendapat perhatian dari para pentadbir politik. Namun demikian pengkaji tidak menjalankan kajian yang khusus tentang perkaitan politik dan tanah dan penduduk di kampung ini. Huraian yang dibuat adalah berdasarkan kepada kaedah pemerhatian dan pengalaman pengkaji tentang kampung ini.

Kesimpulannya, pemilikan tanah di kampung ini mempunyai perkaitan dengan aspek-aspek lain terutamanya aspek ekonomi, sosial dan pentadbiran. Secara umumnya keseluruhan penduduk kampung ini adalah terdiri dari golongan kelas menengah dan mengamalkan cara hidup yang sederhana. Kampung ini juga berpontensi untuk pembangunan yang lebih luas kerana kedudukannya yang strategik baik dari segi perkembangan perdagangan maupun kemasyarakatan. Laporan dari kajian Unit Pelan Struktur Johor Bahru menyatakan bahawa aktiviti-aktiviti perdagangan dan kedai-kedai yang ada masih tidak mencukupi keperluan penduduk yang semakin ramai. Perbandingan dengan jiran-jirannya, didapati kemudahan sosial dan ekonomi yang ada di kampung ini lebih baik dan lengkap. Jelasnya bahawa kampung ini merupakan tanah rizab Melayu yang paling pesat membangun.

2. Ford Thomas R, and Gordon F. De Jong (ed)

Social Demography, Prentice Hall, Inc., Englewood Cliff; N.J.

1970 hal 322.

BAB 6

KESIMPULAN

Hasil dari penganalisan data-data yang telah dijalankan ke atas tanah yang terdapat di kawasan kajian ini maka beberapa kesimpulan dapat dibuat. Terlebih dahulu perlu diingatkan bahawa kajian ini hanyalah ke atas sebahagian kawasan yang terdapat di Kg. Melayu Majidee yang amat luas itu. Pemilihan kawasan dilihat atas dasar ianya berada di pusat kampung dan mempunyai perubahan yang pesat dalam berbagai segi. Walau bagaimanapun diharapkan kajian ini dapat memberikan gambaran tentang pola pemilikan tanah di kampung ini seluruhnya dan juga sebagai suatu keadaan yang mewakili tanah rizab Melayu.

Beberapa rumusan dan dapatan boleh dilihat hasil dari kajian ini dan ianya adalah menunjukkan keadaan pemilikan tanah semasa di kawasan kajian.

- a) Dari segi pemilikan tanah, didapati tiga kategori pemilik yang memiliki tanah di sini. Kategori Persendirian merupakan pemilik terbesar samada dari segi lot ataupun keluasan. Persendirian memiliki sebanyak 262 lot atau 95.9% dengan keluasannya 3,084,766 ka. per. atau 96.1%. Secara perbandingan, di peringkat awal Persendirian hanya memiliki sebanyak 253 lot atau 92.7% dengan keluasan 3,112,651 ka. per. atau 97.0%. Ini menunjukkan pertambahan dalam jumlah pemilikan lot dan penurunan dalam keluasan.
- b) Kategori Kerajaan memiliki 7 lot atau 2.6% dengan keluasan 74,396 ka. per. atau 2.3% dari jumlah keseluruhan. Pada peringkat awal Kerajaan memiliki sebanyak 20 lot atau 7.3% tanah di kawasan kajian. Luasnya pula ialah 97,242 ka. per. atau 3.0%. Ini menunjukkan kejatuhan dalam pemilikan yang agak besar. Pengkaji dapati kejatuhan ini adalah akibat dari

proses pindah milik yang berlaku daripada Kerajaan kepada Persendirian atas tujuan tertentu.

- a) Syarikat Persendirian pula adalah merupakan kategori pemilik yang terkecil. Kategori ini hanya memiliki 4 lot atau 1.5% atau seluas 50,371 ka. per. atau 1.6%. Walau bagaimanapun pada peringkat awalnya Syarikat Persendirian langsung tidak mempunyai tanah di kawasan ini. Pengkaji dapat kategori ini memiliki tanah melalui pindah milik daripada kategori Persendirian.
- d) Seterusnya dari segi pemilikan tanah mengikut saiz, pengkaji telah mengkategorikan tanah tersebut kepada tiga kategori saiz. Tanah saiz kecil ialah antara 1 hingga 7,999 ka. per., tanah saiz sederhana antara 8,000 hingga 15,999 ka. per. dan tanah saiz luas ialah 16,000 ka. per. ke atas. Di kawasan kajian terdapat 66 lot atau 24.2% tanah bersaiz kecil, 139 lot atau 50.9% tanah saiz sederhana dan 68 lot atau 24.9% tanah yang bersaiz luas. Ini menunjukkan separuh daripada kawasan kajian adalah tanah yang bersaiz sederhana.
- e) Pengkaji juga dapati Persendirian memiliki sebanyak 61 lot (22.3%) tanah saiz kecil, 135 lot (49.5%) tanah saiz sederhana dan 66 lot (24.1%) tanah saiz luas. Kerajaan pula memiliki 4 lot (1.5%) tanah saiz kecil, 2 lot (0.7%) tanah saiz sederhana dan 1 lot (0.4%) tanah saiz luas. Manakala Syarikat Persendirian memiliki 1 lot (0.4%) tanah saiz kecil, 2 lot (0.7%) tanah saiz sederhana dan 1 lot (0.4%) tanah saiz luas.
- f) Pemilikan tanah dari segi jantina pula menunjukkan bahawa tanah di kawasan ini tidak dimonopoli oleh satu jenis jantina sahaja. Pengkaji dapati 189 lot atau 74.7% atau 2,274,283 ka. per. atau 73.1% tanah

dimiliki oleh pemilik lelaki, 63 lot (24.9%) dengan keluasaannya 820,346 ka. per. (26.3%) dimiliki oleh pemilik perempuan dan hanya 1 lot (0.4%) atau 18,022 ka. per. (0.6%) dimiliki oleh pemilik campuran (lelaki + perempuan) pada peringkat awal. Tetapi pada peringkat akhir pemilikan tanah mengikut jantina telah banyak berubah. Di peringkat akhir didapati lelaki memiliki sebanyak 148 lot (56.5%) dengan keluasan 1,606,192 ka. per. (52.1%). Ini menunjukkan pemilikan oleh pemilik lelaki telah berkurangan. Pemilik perempuan pula memiliki 69 lot (26.3%) atau 880,553 ka. per. (28.5%) dan pemilik Campuran memiliki sebanyak 45 lot (17.2%) atau 598,021 ka. per. (19.4%). Dengan itu bermakna pemilikan perempuan dan campuran telah bertambah. Perubahan yang berlaku itu adalah kerana proses pindah milik yang terjadi di kalangan pemilik Persendirian, samada melalui proses 'Register of Transfer' ataupun 'Transmission by Death'.

- g) Dalam hal penguasaan milik tanah di kawasan kajian, didapati tidak berlaku penguasaan atas hakmilik tanah oleh sesuatu pihak atau pemilik. Hanya terdapat satu kes di mana seorang pemilik memiliki 2 lot, 3 lot dan 4 lot. Sedangkan sebanyak 259 kes atau 98.8% di mana seorang pemilik memiliki 1 lot tanah iaini bagi kategori Persendirian.
- h) Kajian juga membuktikan bahawa seramai 217 orang pemilik memiliki tanah secara mutlak iaini 82.8% pemilik persendirian. Manakala terdapat 45 kes di mana pemiliknya terpaksa berkongsi di dalam sebidang tanah. Pengkaji juga mendapati jumlah keseluruhan pemilik persendirian yang memiliki 262 lot tanah tersebut ialah 396 orang.
- i) Kajian juga mendapati terdapat 4 lot tanah dimiliki oleh Syarikat

Persendirian. Tiga lot daripadanya ialah milik syarikat yang tuannya berbangsa Cina. Ini bermakna tiga lot tanah di kampung ini dimiliki oleh orang Cina. Keluasannya ialah 26,583 ka. per. atau 0.8% daripada keluasan keseluruhan tanah yang dikaji. Pengkaji juga mendapati ke-tiga-tiga lot tanah ini adalah tanah kosong dan pemilik asalnya dari kategori Persendirian.

- j) Dari segi kekerapan pindah milik yang telah berlaku, didapati sebanyak 134 lot telah mengalami proses pindah milik (tidak termasuk 7 lot tanah Kerajaan). Kekerapan pindah milik yang terbanyak sekali ialah sebanyak 13 kali pindah milik. Selain itu terdapat 14 lot tanah yang mengalami pindah milik tidak sepenuhnya. Ini berlaku di dalam tanah kongsi di-mana sebahagian tanah telah dipindah milikan, manakala sebahagian lagi masih tetap ditangan pemiliknya. Pengkaji juga mendapati 35.9% proses pindah milik yang berlaku adalah melalui 'Register of Transfer' dan 13.2% lagi melalui proses 'Transmission by Death'.
- k) Tanah dalam gadaian, kajian menunjukkan bahawa terdapat 54 lot atau 19.8% tanah sedang dalam ikatan gadai atau telah dicagarkan kepada 10 buah badan Kerajaan ataupun swasta atas matlamat tertentu.
- l) Seterusnya di kawasan kajian didapati beberapa taraf tanah yang menunjukkan jenis kegunaannya. Pengkaji dapati 244 lot atau 89.4% adalah tanah taraf rizab Melayu Perumahan, 9 lot atau 3.3% bertaraf Tanah Antarabangsa Perumahan, 14 lot atau 5.1% tanah Rizab Perdagangan Melayu dan 6 lot atau 2.2% lagi adalah tanah kerajaan (termasuk tapak bangunan kemudahan awam).

m) Dari segi nilai tanah, didapati tanah rizab Melayu di kampung ini mempunyai nilai yang rendah jika dibandingkan dengan tanah taraf lain. Walau bagaimanapun menurut kajian yang dijalankan oleh pegawai di bahagian Penilai Majlis Perbandaran Johor Bahru didapati pada awal tahun 1983 terdapat transaksi pindah milik tanah yang menunjukkan nilainya antara \$64 - \$72 semeter persegi. Namun ianya haruslah bergantung kepada keluasan serta keadaan fizikal sesuatu tanah tersebut.

Bersabit dengan pemilikan tanah di sini ialah masalah pertumbuhan penduduk dan permintaan rumah kediaman yang tinggi. Pertumbuhan penduduk yang pesat menyebabkan permintaan atas tanah menjadi tinggi dan menyebabkan perlunya pembukaan tanah yang baru, terutamanya untuk tujuan perumahan. Jadi, penggunaan tanah mengikut sektor (antara sektor-sektor perumahan, perindustrian, perkhidmatan, pemiagaan dan sebagainya) mestilah mempunyai arah dan perlu diperseimbangkan, agar masalah tanah tidak menjadi isu yang menghalang pembangunan negara.

Pihak-pihak yang berkenaan dan bertanggungjawab di atas pembukaan dan pengurniaan tanah adalah perlu membentuk kaedah-kaedah pentadbiran tanah yang seimbang dan bersesuaian dengan kehendak semasa. Kaedah-kaedah yang bersesuaian adalah perlu untuk mengelakkan sebarang kemungkinan seperti ketidak seimbangan pemilikan tanah dan penyelewengan penggunaan tanah. Kaji selidik ke atas pemilikan tanah yang dimiliki oleh setiap individu adalah perlu dijalankan untuk mengetahui siapa yang memiliki tanah yang banyak dan lokasinya. Tujuannya untuk mengetahui samada telah berlaku penguasaan pemilikan tanah atau tidak di dalam sesebuah negeri itu. Kerjasama yang lebih rapat dan cekap di antara kerajaan negeri yang

menguasai urusan tanah dengan kerajaan pusat yang terlibat secara langsung dalam urusan yang bersangkutan dengan pembangunan tanah adalah bagi membentuk suatu pentadbiran yang sempurna dalam urusan tanah.

Kerajaan negeri yang mengumiakan tanah juga perlu menentukan saiz minima dan maksima tanah yang akan dikumiakan ataupun membuat suatu saiz yang tetap (hanya satu saiz sahaja) khusus untuk rumah kediaman. Tujuannya supaya di antara pemilik-pemilik tanah tersebut tidak kelihatan perbezaan pemilikan tanah mengikut saiz dan lebih ramai yang dapat memiliki tanah. Selain itu peruntukan undang-undang jualbeli dan pindah milik tanah yang lebih ketat mesti dibentuk dan dijalankan sepenuhnya supaya proses pindah milik tidak begitu mudah dilakukan. Pindahmilik yang senang didapati akan menyebabkan setengah-setengah pihak mengambil peluang untuk menguasai tanah untuk kepentingan diri sendiri. Oleh itu semua pihak yang terlibat baik di peringkat perancang atau pelaksana dasar mesti berusaha menunjukkan suatu keadaan di mana semua ahli masyarakat berpeluang untuk memiliki sebidang tanah yang lebih ketat mesti dibentuk dan dijalankan sepenuhnya supaya proses pindah milik tidak begitu mudah dilakukan. Pindah milik yang senang didapati akan menyebabkan setengah-setengah pihak mengambil peluang untuk menguasai tanah untuk kepentingan diri sendiri. Oleh itu semua pihak yang terlibat baik di peringkat perancang atau pelaksana dasar mesti berusaha mewujudkan suatu keadaan di mana semua ahli masyarakat berpeluang untuk sebidang tanah yang cukup untuk rumah kediaman (setiap satunya dengan saiz yang sama. Jelasnya adalah perlu dibentuk satu polisi tanah yang dapat memberikan faedah kepada semua anggota masyarakat dan tidak mengancam keamanan negara akibat perasaan tidak puashati setengah-setengah pihak.

BIBLIOGRAFI

Buku, Penerbitan, Latihan Ilmiah dan Lain-lain.

1. Chamhuri Siwar.

1978, Kehendak dan Bentuk Reformasi Tanah di Malaysia,

Dewan Bahasa dan Pustaka. Kuala Lumpur.

2. Ford Thomas R, and Gordon F. De Jong(ed).

1970, Social Demography, Prentice Hall, Inc., Englewood Cliff;

N.J.

3. Nik Abdul Rashid bin Nik Abdul Majid.

1976, "Undang-undang Tanah dan Implikasinya Ke atas Dasar Tanah",

Seminar Tertinggi Pembangunan Tanah di Bukit Fraser.

4. Raja Mohd. Affandi.

1974, Aspek Ekonomi Malaysia, Penerbitan Utusan Melayu (U.M)Bhd.

Kuala Lumpur.

5. Kerajaan Malaysia.

Hukum Kanun Tanah Negara.

6. UMNO Bahagian Johor Bahru.

6 hb.Jan.1984, "Seminar Pelan Struktur Bandar Johor Bahru,

Mukim Plentong dan Pasir Gudang", di Sekolah

Kebangsaan Sri Tebrau, Johor Bahru.

7. Nik Mohd, Afiffin Jaafar.

1979/80, Kg. Melayu Majidee, Johor Bahru; Satu Tinjauan Mengenai

Corak Kehidupan Masyarakat Setinggan. Latihan Ilmiah B.A.

Jabatan Antropologi dan Sosiologi, Universiti Malaya.K.L.

8. Ahmad Mahzan Ayob.

1971, "Penggunaan Tanah Luar bandar dan Pengaruh Institusi",

Dewan Masyarakat, Oktober.

LAMPIRAN 1: CLASSIFICATION OF LAND

9. Raja Effendi Razali.

1983/84, **Pemilikan Tanah di Bandar Penggaram; Latihan Ilmiah B.A.**
Jabatan Antropologi dan Sosiologi, Universiti Malaya. KL.

10. Samsudin Atan.

1981/82, **Pemilikan Tanah Orang-orang Melayu di Mukim Parit Bakar Dua, Implikasi Sosial dan Ekonomi; Latihan Ilmiah B.A.**
Jabatan Antropologi dan Sosiologi, Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

Category of Land Use			
Land			
Agriculture (sec. 115 & 121)	Building	Industry	No. category Sec. 52 (3)
padi	residential	factories	Put subject to imposition of express conditions and restric- tions or interest (sec. 126) e.g. private golf course.
rubber	administrative	workshop	
oil palm	commercial	foundries	
orchard	shops	warehouses	
pineapple	social services	docks jetties	
pepper	entertainment	manufacturing	
horticulture	recreation	smelting	
fruit growing	such other	production of power	
dairy farming	prescribed	storage or transport	
livestock	purpose.	such other	
grazing land		prescribed	
market		purpose.	
gardening			
etc.			